



Hegdehaugsveien 1



— Velkommen til

# Hegdehaugsveien 1



# — Homansbyen

Attraktiv og gjennomgående 3-roms med kjøkken og overflater fra 2019 - Lave felleskostnader - Svært sentral beliggenhet

Prisantydning	5 250 000,-
Omkostninger	132 600,-
Totalpris	5 382 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 520,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Ansvarlig megler	Morten Styrmoie Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no
Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Morten Hannestad har gleden av å presentere en lys, innbydende og gjennomgående 3-roms selveier pusset opp i 2019. Leiligheten har en optimal planløsning, og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, to soverom og bad.
- Her bor du midt i smørøyet med kort vei til Bislett, Bogstadveien, flere parker, alt av fasiliteter og offentlig transport. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker å bo svært sentralt med gangavstand til alt!
- Moderne kjøkken (2019)
- Overflater fra 2019 med pen en-stavs eikeparkett, downlights og lune farger
- Rikelig med naturlig lys fra store vindusflater
- Soverom mot bakgård
- Loftsbod med gulvareal på 10 kvm.
- Lave felleskostnader
- Lukket og skjermet bakgård med sykkelparkering
- Klassisk bygård fra slutten av 1800-tallet
- Velkommen!

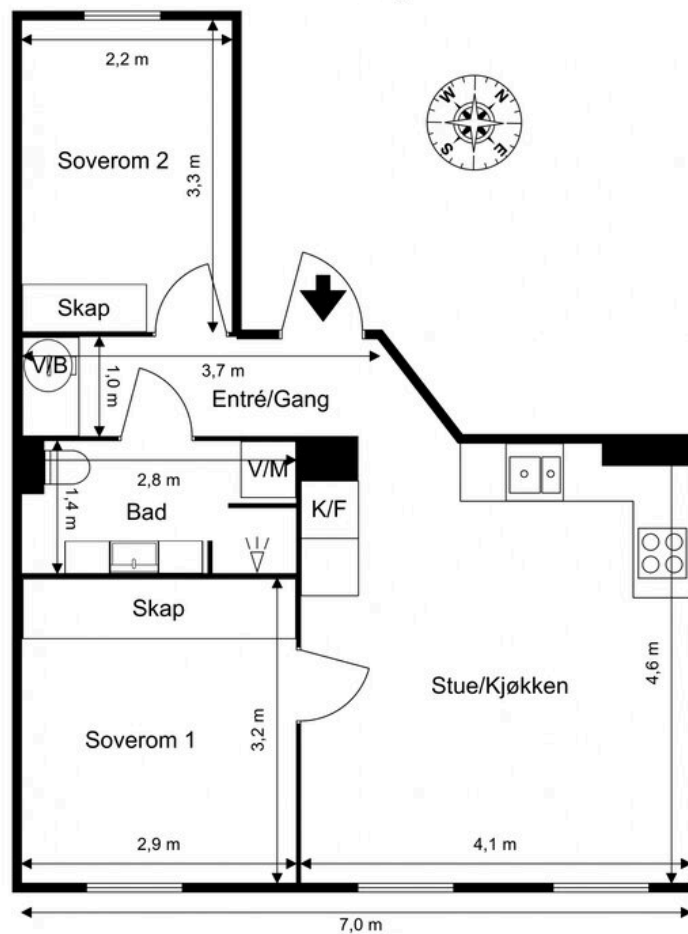
# Arealer og innhold



BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	48 kvm

## Hegdehaugsveien 1, 0352 Oslo

## 4. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



















Informasjon

# Hegdehaugsveien 1

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

5-0436/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Hegdehaugsveien 1, 0352 OSLO

Gnr 214, bnr 76, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger

Dina Stavran

### Kjøpesum og omkostninger

5 490 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

137 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

151 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 641 300,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1898

### Etasje

4

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 45 kvm

BRA-e: 3 kvm

Totalt BRA: 48 kvm

#### Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 45 kvm.

Total BRA: 45 kvm.

5. etasje:

BRA-e: 3 kvm.

Total BRA: 3 kvm.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

### Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, to soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod. Loftsboden har et gulvareal på ca. 10 kvm, hvorav 3 kvm er måleverdige.

### Standard

#### Entré:

Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et godt førsteinntrykk. Det er plass til skyvedørgarderobe, skohylle og knagger for oppbevaring av yttertøy. Entréen har sikringsskap og porttelefon, samt fordelerskap og varmtvannsbereder.

#### Åpen kjøkken- og stueløsning:

Moderne og tidsriktig Ikea-kjøkken fra 2019. Lys innredning med glatte, hvite fronter og heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med halvannen kum og ettgreps armatur fra Mora. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte montert over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Kjøkkenet har et stilrent og tidsriktig uttrykk med masse lagringsplass i både skap og skuffer. Det er i tillegg god plass til matlaging.

I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk. Rommet har rikelig med naturlig lys gjennom store vindusflater. Planløsningen i rommet oppleves naturlig, som gjør innredningsjobben enkel. Leiligheten oppleves

gjennomført og velholdt med delikate overflater fra 2019. Overflatene består av en-stavs eikeparkett, downlights i himling og lune fargevalg.

#### To soverom:

Leiligheten har to gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørgarderobe. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Soverom 2 vender mot bakgård.

#### Bad:

Flott, tidløst bad med flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, downlights i himling og malte/flislagte vegger. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med skap, skuffer, nedfelt servant med ettgreps armatur fra Oras og speil. Det er opplegg for vaskemaskin.

#### Overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett og fliser på badet.

Vegger: Malt overflate, strietapet og fliser på badet.

Himling: Malt overflate i himling. Tak høyden er oppmålt til 2,56 meter i stuen.

### Parkering

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

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år  
 El-bil : 2.090 kroner for ett år  
 El-motorsykkkel 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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flexibel AS, 14.08.2019 - "Ny kurs til forbruk, platetopp og komfyr. Utskifting av hovedsikring og alle sikringer til jordfeilautomater. 2 nye stikk på soverom. montert stikk til oppvask og pumpe. stikk til lys i overskap" Elektrikerh Majorstua AS, 17.01.2020 - "utskifting av lyskinn" El-kontakten AS, 12.11.2021 - gjorde utbedringer etter krav fra Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av det lokale el-tilsyn i Elvia AS (el-kontroll).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført 23.09.2021, lukket avvik og sak avsluttet 12.11.2021.

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: Rørleggerhuset AS, 26.juli 2021 - Byttet

avløpspumpe til badet Rørleggerhuset AS, 16.11.2021 - "Spylt fra sluk inn på bad og der er det dårlig fall på ledning og mye fett" Rørleggerhuset AS, 12.05.2023 - "Åpnet og rensset kvernepumpe på kjøkken og satt sammen, fungerer som den skal, montert ny vannlås og klikventil"

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

Ja

Beskriv: Avløpskvern/pumpe grunnet smale rør. Det samme gjelder resten av bygget.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommeren 2019 - Flytte av kjøkken til stue, inkludert oppgradering av vegger osv. Gjort med egeninnsats og familie som er faglært - broren min Aleksander Stavran Aas er tømrer og broren min Jonas Stavran Aas er elektriker - de hjalp meg.

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

Ja

Beskriv: Vinduene er eldre, så det oppstår kondens vinterhalvåret. De er også harde å lukke/åpne pga alder.

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: Det har vært rotter på bakkeplan ved søppelkassene et par ganger, men dette har styret ordnet opp i via skadedyrbyrå. Aldri vært noe i leiligheten eller oppover i etasjene.

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? Oppgitt i salgsoppgave til 45 kvm.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

### Byggemåte

Bygget:

- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon.
- Fasade er utvendig pusset/malt.
- Taket er et valmtak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:

- Vinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1987
- Innerdører har hvit omramning og 3-speil. Innerdør til soverom 2 er fra 2019.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.
- Varmtvannsbereder plassert i skap entré. Ca 100 liter. Fra 2003.

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 og dører:

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Høy slitegrad på vinduer ved avflassing av maling samt sprekt treverk i vindusramme/karm.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Avflassing av maling i overflate på dørbled til soverom 1.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

- Etasjeskille:

Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.

Det registreres bruskmerker på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

- Kjøkken:

TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:

Det er redusert avrenning fra avløp til vaskemaskin.

Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger:

Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Manglende sprutsikkert glass/luke til fordelerskap ved lekkasje.

Tettningsmuffe rundt vannledninger i benkeskap er manglende.

- Varmtvannsbereder: I skap entre:

Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

- Ventilasjon:

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

- Bad:

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluftspalte under dørbblad og ventilering av rommet blir redusert.

Oppsummering av fukt:

Ved inspeksjon ble det registrert bruk av plast i innervegger mot bad.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Bad:

Oppsummering av overflater

TG3:

Ingen fall til sluk da sluket er det høysete punktet i rommet og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

TG2:

Fuktsvelling på dørlister/gulvlister.

Fuktsvelling i nedkant av dørbblad.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

F - rød

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 520,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Det er ikke planlagt økning i fellesutgiftene i år og det er ikke planlagt større arbeid i gården som vil kreve ekstraordinære innbetalinger.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 459 473,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 837 892,- 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.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

Sameiet Hegdehaugsveien 1, orgnr. 993005223

#### Forretningsfører

Stig Jul Nielsen

#### Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet.

Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

### Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Dyrehold

Dyrehold er ikke tillat.

### Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 89207427

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 354 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo rolig, sentralt og med nærhet til alt av fasiliteter. Hegdehaugsveien 1 har en meget sentral beliggenhet rett ved Slottsparken. Leiligheten ligger i Homansbyen, som er et knutepunkt mellom fasjonable Frogner/Majorstuen og Bislett/St. Hanshaugen med alle typer servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Hegdehaugsveien ligger kun få minutters gange unna Norges største handlegate, Bogstadveien. Her finner du det du måtte ønske av restauranter, barer, kafeer, og alle slags butikker og servicetilbud. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Videre er det kort gangavstand til blant annet Aker Brygge, St. Hanshaugen, Bislett, nevnte Bogstadveien, Karl Johan, Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker, Kiwi, Bunnpris, Coop Mega og Rema 1000. Det er også flere nisjebutikker og hyggelige serveringssteder i området.

For den treningsglade er det gangavstand til blant annet Sats, Fresh fitness, Optimal trening, Bislett stadion og Bislett Bad & Trening. Av rekreasjonsmuligheter er det flere flotte parkanlegg i nærområdet. Slottsparken ligger kun 240 meter unna, og i tillegg er det få minutters gange til Stensparken, St. Hanshaugen park og Frognerparken. Parkene i området er et naturlig samlingspunkt med gressplener, fontener, blomsterhager og lekeplasser for barn. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Det ligger også flere gallerier i området for den kunstinteresserte.

Det er et bredt kollektivtilbud i området, her finner du gode kollektivforbindelser til alle byens hjørner like i nærheten. Nærmeste trikkeshodeplass er Holbergs plass, nærmeste bussholdeplass er Radisson Blu Scandinavia og Holbergs plass. Nationaltheatret T-bane med alle banelinjer ligger cirka 13 minutters gåtur unna. Her har du også togforbindelse, inkludert flytog.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til stuen. Det er etablert ekstra soverom.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. 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.

### Pågående byggesaker:

Hegdehaugsveien 1 - sammenslåing av kjellerlokale til næringslokale i 1. etasje.

Saksnummer 202510133

Welhavens gate 9 A - Fasadeendring - Innsetting av vindu. Saksnummer

202452287

Welhavens gate 19 - oppføring av to balkonger mot bakgård. Saksnummer 202509614

Pilestredet 41 B - bruksendring av næringslokale i 2. og 3. etasje til bolig.

Saksnummer 202507388

Welhavens gate 1 E og H - Bruksendring av to næringsseksjoner i 2. etasje til fire boenheter. Saksnummer 202456120

Hegdehaugsveien 8 A - Bruksendring av loft til bolig og etablering av takterrasse.

Saksnummer 202461407

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/76/11:

24.02.1986 - Dokumentnr: 12837 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:195 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:266  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:12  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2025 - Dokumentnr: 1127359 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

13.07.1988 - Dokumentnr: 46858 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 54/1302  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

03.04.1986 - Dokumentnr: 20367 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:4  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:5  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:6  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:7  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:8  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:9  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:10  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:11  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:12  
 Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm.  
 krav (30år)

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune  
 v/boligdir.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1988 - Dokumentnr: 8705 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:1  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:2  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:3  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:4  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:5  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:6  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:7  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:8  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:9

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

### 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 registrert 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.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

### 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til stuen. Det er etablert ekstra soverom. 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.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema 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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 dekningsalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 760,- 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 26. september 2025

### Ansvarlig megler

Morten Styrmoen Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 92633165

### Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 40722115

### Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen  
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo  
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 913250575

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Hegdehaugsveien 1

# Hegdehaugsveien 1

Nabolaget Holbergs plass/Høgskolen - vurdert av 210 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

<b>St Sunniva skole (1-10 kl.)</b>	<b>12 min</b> 🚶
508 elever, 26 klasser	0.9 km
<b>Bolteløkka skole (1-7 kl.)</b>	<b>12 min</b> 🚶
366 elever, 19 klasser	1 km
<b>Ruseløkka skole (1-10 kl.)</b>	<b>13 min</b> 🚶
611 elever, 35 klasser	1 km
<b>Kristelig gymnasium (8-10 kl.)</b>	<b>7 min</b> 🚶
412 elever, 30 klasser	0.5 km
<b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b>	<b>19 min</b> 🚶
417 elever, 24 klasser	1.6 km
<b>Akademiet videregående skole O...</b>	<b>5 min</b> 🚶
450 elever	0.4 km
<b>Treider Privatskole - Oslo</b>	<b>6 min</b> 🚶
260 elever, 9 klasser	0.5 km

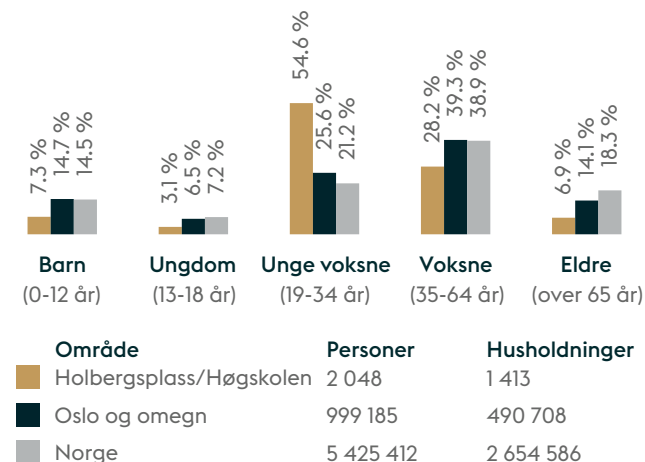
## Offentlig transport

<b>Frydenlund</b>	<b>1 min</b> 🚶
Totalt 6 ulike linjer	0.1 km
<b>Frydenlund</b>	<b>1 min</b> 🚶
Linje 17, 18, 19	0.1 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b>	<b>10 min</b> 🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.8 km
<b>Nationaltheatret</b>	<b>10 min</b> 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
<b>Oslo S</b>	<b>23 min</b> 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.8 km

## Barnehager

<b>Bygården barnehage (1-5 år)</b>	<b>2 min</b> 🚶
43 barn	0.1 km
<b>Bislettbekken SiO (0-2 år)</b>	<b>2 min</b> 🚶
21 barn	0.2 km
<b>Lille Bislett SiO (0-5 år)</b>	<b>5 min</b> 🚶
57 barn	0.4 km

## Aldersfordeling



### 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	3 min	↗
⊕ Lille bislett	7 min	↗
↘ Treningshuset	5 min	↗
↘ SATS Bislett	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

# Hegdehaugsveien 1 0352 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet

Byggeår: 1898

BRA: 48 m<sup>2</sup>

BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toaletrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkdyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkdyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkdyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkdyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkdyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkdyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35957>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkdyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkene som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkdyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkdyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Bad

#### Oppsummering av overflater

TG3:  
Ingen fall til sluk da sluket er det høysete punktet i rommet og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

TG2:  
Fuktsvelling på derlister/gulvlister.  
Fuktsvelling i nedkant av dørblad.  
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.  
Det registreres "børn" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).  
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsope.

Beskrivelse:  
Badet er fra 2004 iht. opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

#### Anbefalte tiltak overflater

Prisestimatet gjelder utbedring av riktig fall på gulv. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.  
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).  
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.  
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres  
Dør og karmister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastningen i rommet.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

#### Oppsummering

TG2:  
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.  
Høy slittegrad på vinduer ved avflassing av maling samt sprekt treverk i vindusramme/karm.  
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.  
Avflassing av maling i overflate på dørblad til soverom 1.  
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).  
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:  
Vinduer fra 1987.  
Innrer til soverom 2 er fra 2019. Resterende dører har ukjent alder.

**Anbefalte tiltak**

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales. Tettningslister bør byttes for å forhindre for stort varmetap.

**Etasjeskille og gulv på grunn****Oppsummering**

TG2:  
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.  
Det registreres brukmerker på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

TG1:  
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 6mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

**Anbefalte 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.

**Kjøkken****Oppsummering av avtrekk**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

**Avløpsrør****Oppsummering**

TG2:  
Det er redusert avrenning fra avløp til vaskemaskin.  
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:  
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.  
Det er montert kvernepumpe i kjøkkenbenken.  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

**Anbefalte tiltak**

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter/vaskemaskin anbefales, pga sen avrenning.  
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornyning i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

**Vannledninger****Oppsummering**

TG2:  
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.  
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.  
Manglende sprutskikert glass/luke til fordelerskap ved lekkasje.  
Tettningsmuffe rundt vannledninger i benkeskap er manglende.

Beskrivelse:  
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.  
Fordelerskap er plassert i skap i entre.  
Stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.

**Anbefalte tiltak**

Lekkasjestopper kan monteres som et kompensierende tiltak.  
Tettningsmuffe rundt vannrør i kjøkken bør etableres for å forhindre vannsprut ved lekkasje.  
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.  
Det er ikke kjent om felles rørfornyning i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

**Varmtvannsbereider: I skap  
entre****Oppsummering**

TG2:  
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompensierende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.  
Bereideren er over 20 år har usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).  
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.  
En utskifting av bereider som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

**Ventilasjon****Oppsummering**

TG2:  
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

**Anbefalte tiltak**

Påse ved utskifting av vinduer at det blir etablert tiluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

**Våtrom: Bad****Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

TG2:  
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.  
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.  
På grunn av våtromets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:

Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drengs åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sistene uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drengs palte. Drenering må etableres for å få TGI. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fukttskade i bakenforliggende konstruksjon.

### Oppsummering av ventilasjon

TG2:

Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:

Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Oppsummering av fukt

TG2:

Ved inspeksjon ble det registret bruk av plast i innervegger mot bad.

Hulltaking:

Hulltaking er ikke gjennomført da det ble brukt hull i vegg i soverom 1. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

#### Anbefalte tiltak fukt

Jevnlign tilsyn anbefales. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Elektrisk

#### Oppsummering

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 eililsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Avvik registret:

Byttet spotter i bad og stue i 2025 uten dokumentasjon.

Manglende mottatt dokument "sak avsluttet" på gjennomført el-kontroll uten avvik for ca 2 år siden.

#### Anbefalte tiltak

Innhente dokumentasjon på gjennomført el-kontroll.

Eventuelt bør det gjennomføres en ny utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

## Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>22.9.2025</b>	Rapportdato <b>23.9.2025</b>
-----------------------------------	---------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: **Dina Stavran** Tilstedt ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**  
Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**  
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**  
Adresse: **Olaf Helsetts vei 5, 0694 Oslo**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Hegdehaugsveien 1, 0352 Oslo**  
Kommunenr: **301** Gårdsnr: **214** Bruksnr: **76** Festenr:  
Seksjonsnr: **11** Andelsnr: Lelighetsnr: **HO402**  
Byggeår: **1898** - Kilde: eiendomsverdi.no  
Boligtype: **Selveierleilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leligheten ligger i byggets 4. etasje + loft/næringslokale. Kjøkken fra 2019 og bad fra 2004. Skjøyheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,59m i soverom 1. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,50-2,38m i bad. Leligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad (el-vifte) og kullfiltervifte i kjøkken. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning og 3-speil. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

#### Byggemåte:

Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et trebjelkelag.

For mer info se tilstandsrapport.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Byttet spotter i bad og stue.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrase- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA, BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomsnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	45	45	0	0	0
Loftsbod	3	0	3	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>48</b>	<b>45</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	45	45	0	Entre/gang, bad, 2 soverom, kjøkken/stue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>0</b>		

### Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m<sup>2</sup> (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 10m<sup>2</sup>. Det er skråtak.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innderører har hvit omramning og 3-speil. Entréører har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1987. Innderør til soverom 2 er fra 2019. Resterende dører har ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Høy slitegrad på vinduer ved avflassing av maling samt sprekt treverk i vindusramme/karm. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Avflassing av maling i overflate på dørbblad til soverom 1. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.	
Beskrivelse: Vinduer fra 1987. Innderør til soverom 2 er fra 2019. Resterende dører har ukjent alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales. Tettningslister bør byttes for å forhindre for stort varmetap.	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
TG2: Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter. Det registreres bruskmerker på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.	
TG1: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 6mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.	
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
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.	

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

<b>TG2</b>	<b>TG-1</b>
TG2: Normal slitegrad ved enkelte bruksmerker.	
Beskrivelse: Hvitvarer er ikke tilstandsvurdert. Eier opplyser at oppvaskmaskin er av nyere alder. Resterende hvitevarer er fra tidligere salg. Nytt kjøkken fra 2019 og type IKEA (oppløst fra eier). Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. 1-stavs eikeparkett på gulv. Malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1/2 kum og ettgreps armatur fra Mora. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøll/fryseskap.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

#### Oppsummering av avtrekk

<b>TG-2</b>	
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

## 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggjæst / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til reiming, dagslysforhold eller takhøyde?  Takhøyder måles til ca: Bad: 2,50-2,38m Stue/kjøkken: 2,56m Soverom 1: 2,59m	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Røykvarsel er plassert i entré/kjøkken via felles anlegg.	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.	Ja

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er montert kvernpumpe i kjøkkenbenken.	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

## Oppsummering av avløpsrør

TG-2

TG2:  
Det er redusert avrenning fra avløp til vaskemaskin.  
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:  
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.  
Det er montert kvernpumpe i kjøkkenbenken.  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter/vaskemaskin anbefales, pga sen avrenning.  
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornyning i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

#### Oppsummering av vannledninger TG-2

TG2:  
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.  
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.  
Manglende sprutsikkert glass/luke til fordelerskap ved lekkasje.  
Tettningsmuffe rundt vannledninger i benkeskap er manglende.

Beskrivelse:  
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.  
Fordeleskap er plassert i skap i entre.  
Stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompensierende tiltak.  
Tettningsmuffe rundt vannrør i kjøkken bør etableres for å forhindre vannsprut ved lekkasje.  
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornyning i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

## 6.7 Elektrisk



Sikringskap er plassert i skap i entre.  
Kursfortegnelse på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Ja

#### Oppsummering av elektrisk TG-1U

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 forenklete 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.

Avvik registret:  
Byttet spotter i bad og stue i 2025 uten dokumentasjon.  
Manglende mottatt dokument "sak avsluttet" på gjennomført el-kontroll uten avvik for ca 2 år siden.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhente dokumentasjon på gjennomført el-kontroll.  
Eventuelt bør det gjennomføres en ny utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.  
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

## 6.8 Varmtvannsbereder: I skap entre

Plassering bereder

I skap i entre

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2003

Størrelse

Ca 100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

TG2:  
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompensierende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.  
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).  
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.  
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

#### Oppsummering av ventilasjon TG-2

TG2:  
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskifning av vinduer at det blir etablert tilfutspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

## 6.10 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt servant med ettreps armatur fra Oras. Utstyr med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2004 iht. opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kaldt søn?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

### Oppsummering av overflater

TG-3

TG3:  
Ingen fall til sluk da sluket er det høyeste punktet i rommet og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

TG2:  
Fuktsvelling på dørister/gulvlister.  
Fuktsvelling i nedkant av dørblad.  
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.  
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).  
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i sillikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.

Beskrivelse:  
Badet er fra 2004 iht. opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

### Anbefalte tiltak overflater

Prisestimatet gjelder utbedring av riktig fall på gulv. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.  
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).  
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.  
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres  
Dør og karmister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastningen i rommet.

### Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

TG2:  
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.  
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonsvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.  
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TGO/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG2:  
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.  
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.  
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sistene uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av dreneringspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

### Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon TG-2

TG2:

Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:

Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?

Nei

#### Oppsummering av fukt TG-2

TG2:

Ved inspeksjon ble det registrert bruk av plast i innervegger mot bad.

Hulltaking:

Hulltaking er ikke gjennomført da det ble brukt hull i vegg i soverom 1. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

#### Anbefalte tiltak fukt

Jevnlige tilsyn anbefales. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

#### 6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for boligsalg

Stavran, Dina	9578-5999-4-3780595	2025-09-22 17:26:32
---------------	---------------------	---------------------

## 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.

Uttytt dato  
22. sep. 2025  
Oppdragsnummer  
5-0436/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hegdehaugsveien 1, 0352 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Dina Stavran	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. april 2019	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: 89207427 Forsikret i: Gjensidige	

## Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Flexibel AS, 14.08.2019 - "Ny kurs til forbruk, platetopp og komfyr. Utskiftning av hovedsikring og alle sikringer til jordfeilautomater. 2 nye stikk på soverom. montert stikk til oppvask og pumpe. stikk til lys i overskap" Elektriker n Majorstua AS, 17.01.2020 - "utskiftning av lysskinne" El-kontaktan AS, 12.11.2021 - gjorde utbedringer etter krav fra Rejlens Elsikkerhet AS på vegne av det lokale el-tilsyn i Elvia AS (el-kontroll)

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

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført 23.09.2021, lukket avvik og sak avsluttet 12.11.2021.

**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:** Rørleggerhuset AS, 26.juli 2021 - Byttet avløpspumpe til badet Rørleggerhuset AS, 16.11.2021 - "Splyt fra sluk inn på bad og der er det dårlig fall på ledning og mye fett" Rørleggerhuset AS, 12.05.2023 - "Åpnet og rensset kvernepumpe på kjøkken og satt sammen, fungerer som den skal, montert ny vannlås og klikventil"

**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?**

Ja

Beskriv: Avløpskvern/pumpe grunnet smale rør. Det samme gjelder resten av bygget.

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sommeren 2019 - Flytte av kjøkken til stue, inkludert oppgradering av vegger osv. Gjort med egeninnsats og familie som er faglært - broren min Aleksander Stavran Aas er tømrer og broren min Jonas Stavran Aas er elektriker - de hjalp meg.

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

Nei

**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

**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)**

Nei

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

Ja

Beskriv: Vinduene er eldre, så det oppstår kondens vinterhalvåret. De er også harde å lukke/åpne pga alder.

**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?**

Nei

**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: Det har vært rotter på bakkeplan ved søppekkassene et par ganger, men dette har styret ordnet opp i via skadedyrbyrå. Aldri vært noe i leiligheten eller oppover i etasjene.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave til 45 kvm.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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: 5-0436/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn: **Stavran, Dina** Dato: **2025-09-22**

Identifikasjon

 **bankID** Stavran, Dina

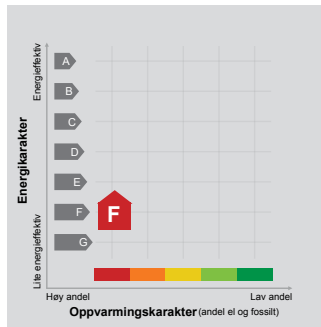


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## ENERGIATTEST

Adresse	Hegdehaugsveien 1
Postnummer	0352
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80514549
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-172656
Dato	24.09.2025



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

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



J.nr. 4410/33  
 Gate Høgdenaugaveien nr. 1,  
 gnr. bnr. parsell av bnr.

Eier: John Anton Myhre, Høgdenaugaveien 1, Oslo.

Anmelder: Rørlegger R. Øistein Jensen, LØkkeveien 4, Oslo.

Ansvarshavende: Trygve Godager, Høgdenaugaveien 1, medd. 27/2-54

Arbeidets art: Innredning bed.

Tilhørende dokumenter:	1. Innlevert	2, Utlevert	3. Innlevert
situasjonskart.....			
tegninger.....	/		
konstruksjonstegninger..			
beregninger.....			
søknad.....	/		
byggebekrivelse.....			
ansvarssøknad.....			
.....			
.....			
.....			

Anmeldelsesgebyr kr. 5,- betalt.

Ferdiggebyr kr. \_\_\_\_\_ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1. Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den 12/12-53. Oslo, den \_\_\_\_\_  
 For bygningssjefen Pavisning:.....

Et anmeldt byggesarbeid må ikke påbegynnes før skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131).  
 Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. §§ 152 og 153.)

Veisjefen:..... Retur:.....

Vann- og kloakkv.:..... Retur:.....

Brannvesenet:..... Retur:.....

J.nr. 3794/52

gate Hegdehaugsveien nr. 1,  
gnr. bnr. parsell av bnr.

Eier: Herr John A. Myhre, Hegdehaugsveien 1, Oslo.

Annelder: Herr R. Øistein Jensen, LØkkeveien 4, Oslo.

Ansvarshavende:

Arbeidets art: Innredning bad og W.C.

	1.	2.	3.
Tilhørende dokumenter:	innlevert	utlevert	innlevert
situasjonskart .....			
tegninger .....	/		
konstruksjonstegninger .....			
beregninger .....			
søknad .....	/		
byggebeskrivelse .....			
ansvarssøknad .....			
.....			
.....			
.....			

Anneldelsesgebyr kr. 5,- betalt.

Ferdiggebyr kr. \_\_\_\_\_ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1. Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den 12. nov. 1952.

Oslo, den

For bygningsgjefen Påvisning : .....

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes før skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131).  
Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. §§ 152 og 153).

Veilsjefen: ..... Retur: .....  
Brannvesenet: ..... Retur: .....  
Vann- og kloakkv.: ..... Retur: .....  
Veivesenet : ..... Retur: .....









Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Saksnr: 201804348-4

Side 2 av 2

NORSK BRANNVERN AS  
Strandveien 33  
3050 MJØNDALEN

Deres ref.: Lars Henrik Skulstad	Vår ref.: 201804348-4 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh.: Jonas Emil Tveter	Dato: 07.09.2018 Arkivkode: 531
Byggeplass:	HEGDEHAUGSVEIEN 1	Eiendom:	214/76/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 1	Adresse:	Hegdehaugsveien 1, 0352 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltaksart:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest – Hegdehaugsveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nytt brannalarmanlegg, mottatt 23.08.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.09.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 1, Hegdehaugsveien 1, 0352 OSLO, stig@identi.no



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

*Arnsønder  
4 Tegninger*

*1692  
1920*

**Ekspedisjons-Dokument**

angående *innmeldning for vannrørnett*  
på matr.-nr. *1 Hegdehaugveien*  
Innlevert *20 okt. 1920* Attestert \_\_\_\_\_

*Arnsønder Oslo kretsrad*

*Oslo den 20. okt. 1920*

*H. Selland*

Ad.matr.no.1 Hegdehaugveien.

Tilbakesendes nr. bygningssjefen.

Klosetterne må innredes efter de gjeldende regler for W.C.rum. W.C.avløkkene må beskyttes mot kulie.

Oslo helseråd 28. oktober 1920.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens l.nr.:  
mottatt: 28 OKT. 1920

*Odd Sundt*

*M. d. til innstilling  
Oslo 29/10-20  
O. Munger*

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Herskedagst 18" 06 20 42

**Ferdigattest**  
(for mindre arbeider)

Rehabilitering i 2., 3., 4. og 5. etg.


Bygning Hoydehaugsveien 1	Plan nr.	86/4484
------------------------------	----------	---------

Byggherre Wass Kr. Nielsen Hoydehaugsvn. 1 0352 OSLO 3	Bygningsleder Siv.ing. Helge Schjerve P.B. 1270 - Vik 0111 OSLO 1
---	--

Utst. 18.april 1988

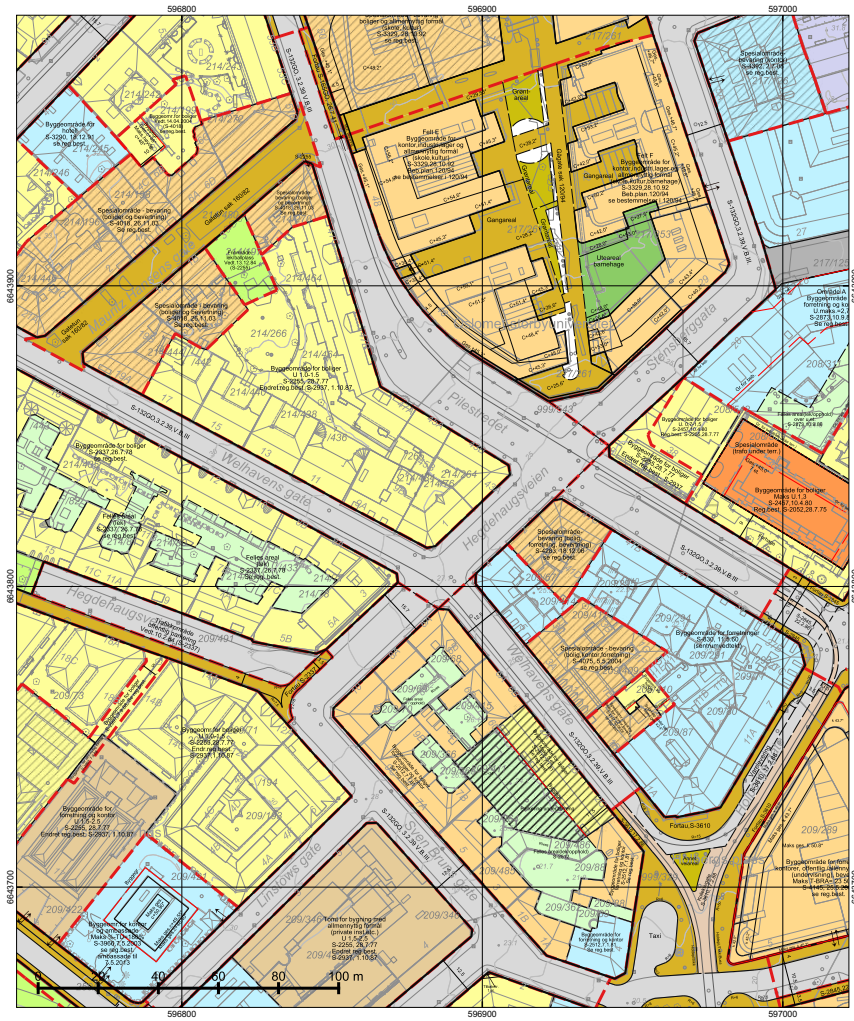
Det meddeles at man ved sine besiktelser av ovennevnte arbeid ikke fant noe fravik med hensyn til de bygningstekniske forhold.

For bygningsjefen

  
Bygningsjefen  
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningstekniske forhold samt opparbeidelse av tann og guller ikke for installasjon av varmesanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



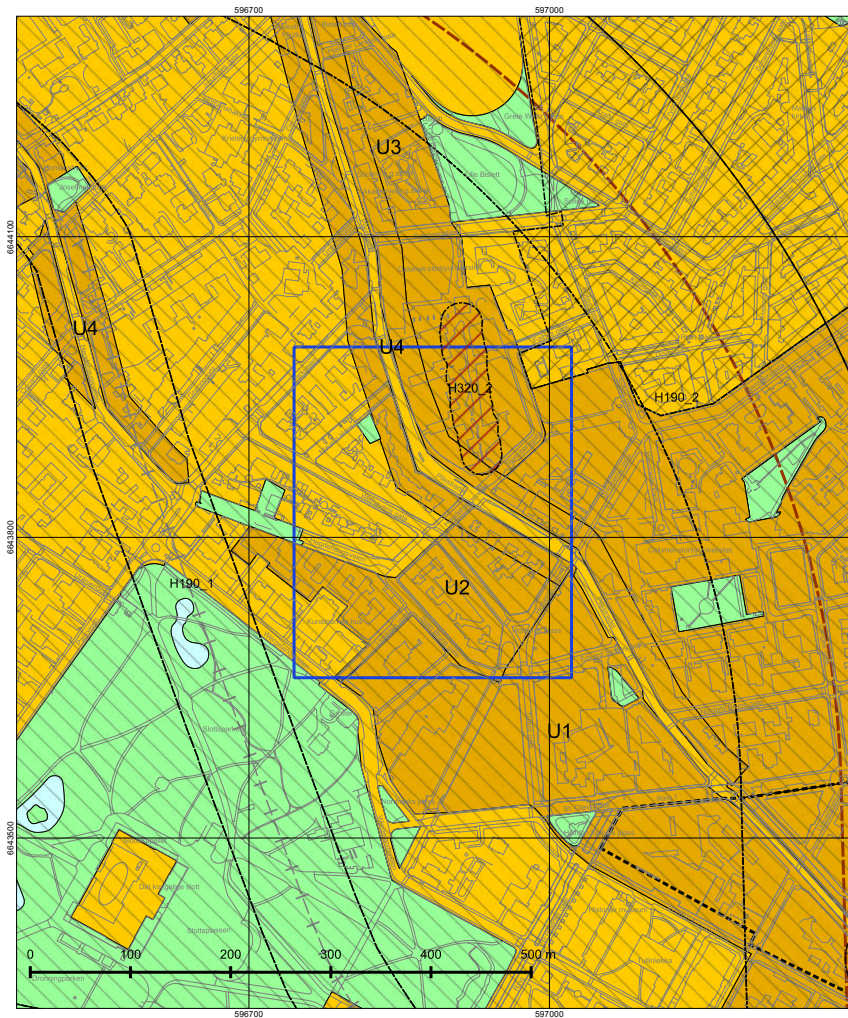


\*Regulert kotehøyde med Oslo lokal set høydeferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
  
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
  
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålvgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
  
- Plangrense (gammel lov)
  
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  
- Inn-/utkjøring

 <b>Oslo</b>	<b>Reguleringskart</b>	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnveien.
Dato: 18.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32	- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
Høydeferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr.: 147530/ 86519442 Adresse: Hegdehaugsveien 1 Gnr/Bnr: 214/76	Deres ref.: Kommentar:



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- - - - - Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- - - - - Banetrase (ikke juridisk)
- +— Fjordtrikk (ikke juridisk)
- - - - - Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ⊕ Spredt boligbebyggelse
- - - - - Bestemmelsesgrense
- ⋯ Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- - - - - H570 - Bevaring kulturmiljø
- - - - - H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- - - - - H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- - - - - H810\_2 - Krav om felles planlegging
- - - - - H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- - - - - H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- - - - - H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- - - - - H190 - Andre sikringssoner
- - - - - H310\_1 - Kvikkleire
- - - - - H310\_2 - Steinsprang
- - - - - H320\_1 - Stormflo
- - - - - H320\_2 - Elveflom
- - - - - H390 - Deponi

 Oslo

Dato: 18.09.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 147530/86519442  
 Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

**Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**[nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen](http://nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen)**

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.

**48022111**



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

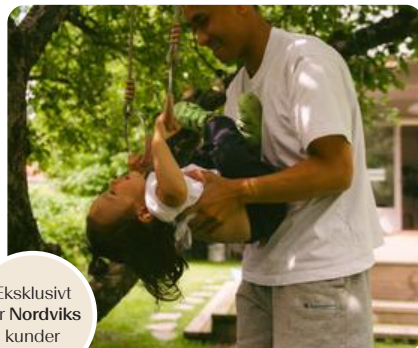
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/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: **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 kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ 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 RØYKVARSLE**

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Hegdehaugsveien 1 0352 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 76, snr 11 (ideell andel 1/1) 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



