

Hegdehaugsveien 20



Velkommen til

Hegdehaugsveien 20



Salgsoppgaven produsert 15. september 2025

Majorstuen/Homansbyen

Lys, romslig og attraktiv 3(4)-roms - Takhøyde 3 m - Peisovn - VV og internett ink. - Parkering* -Vendt mot gårdsrom

Prisantydning	6 800 000,-
Omkostninger	171 350,-
Totalpris	6 971 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 246,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1890

Ansvarlig megler	Helene Almli
Telefon	971 99 566
E-post	h.almli@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hegdehaugsveien 20! En lys og attraktiv 3-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i populære Homansbyen/Majorstuen. Leiligheten har en god og fleksibel planløsning med store rom. Hele leiligheten ligger i en høy første etasje og vender ut mot bakhage, noe som gjør beliggenheten usjenert.

- Høydepunkter:
- Klassisk bygård
- Store vinduer mot gårdsrom
- Generøs takhøyde på 3,02 meter
- Peisovn i stuen
- Lave felleskostnader på kr. 3246,- per måned
- Varmtvann og internett inkl
- Romslig stue som gir mulighet til ekstra soverom
- To gode soverom mot bakgård
- Mulighet for leie av parkeringsplass i bakgård etter venteliste*
- Godt med lagringsplass i kjeller- og loftsbod
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	74 kvm

Beskrivelse

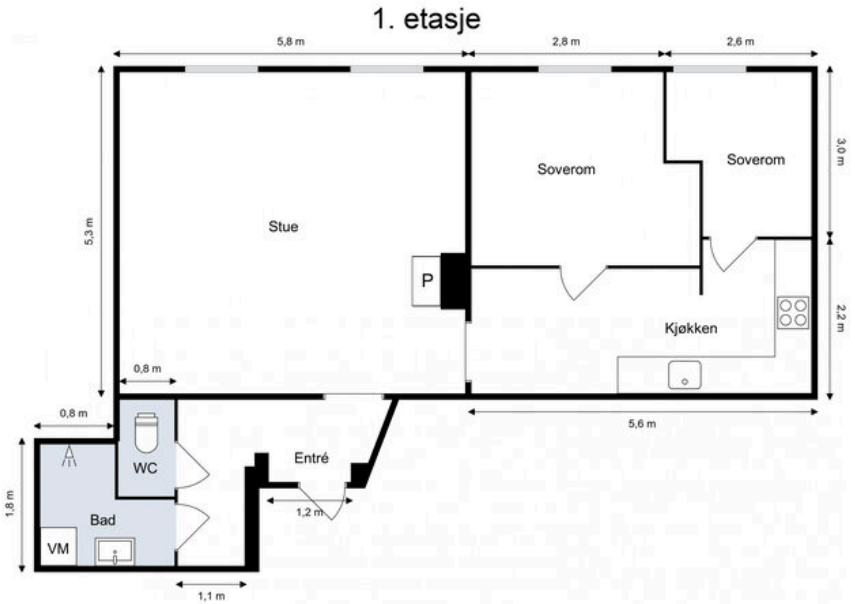
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

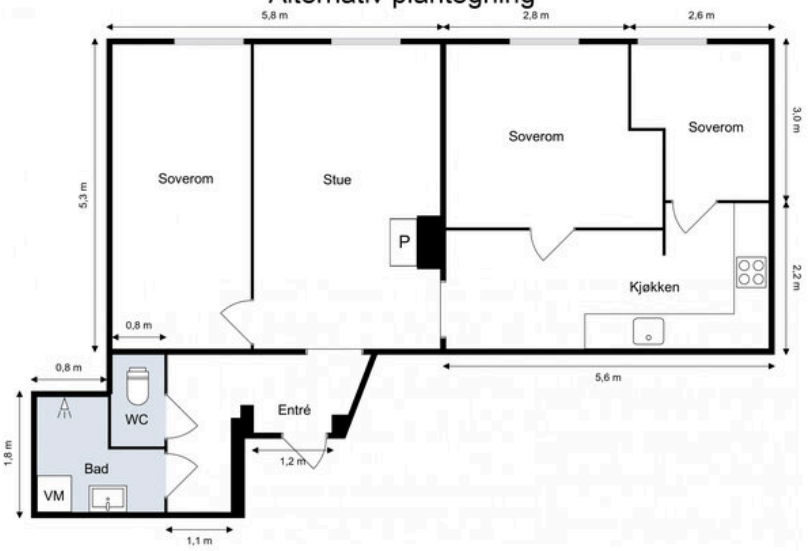
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

1. etasje



Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Alternativ plantegning



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet




























BOTANICA VERDE









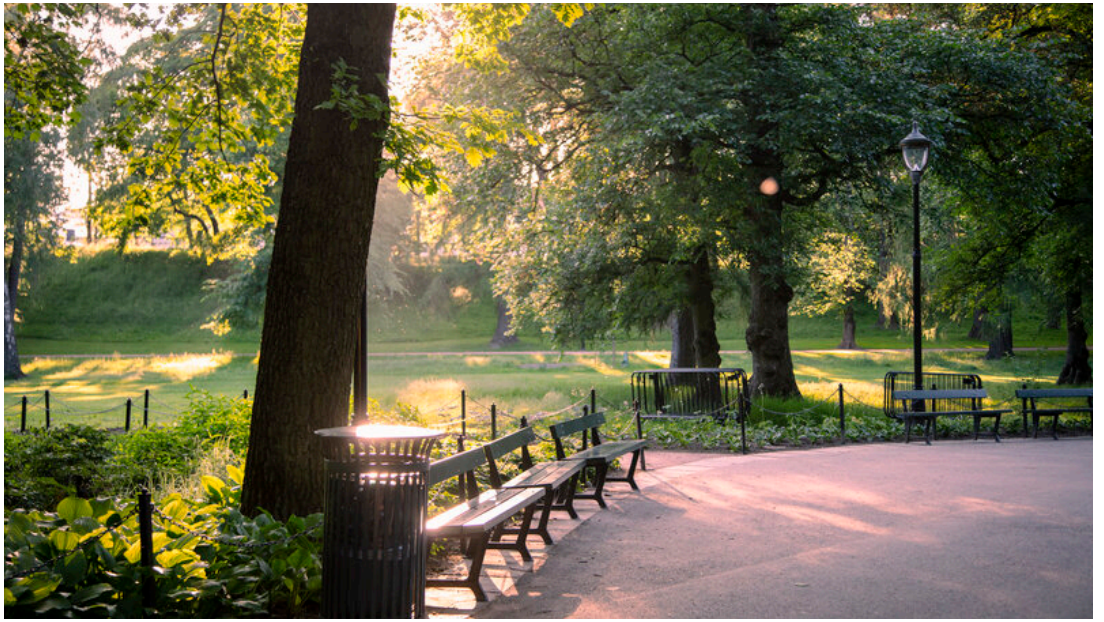

MATISSE












Lorry

Informasjon

Hegdehaugsveien 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0332/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Gnr 209, bnr 74, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kikkan Marshall Haugen
Jennifer Louise Marshall Haugen

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 984 050,- (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
1890

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 74 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.

Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 m².
- En kjellerbod på ca. 2 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom, baderom og toalettrom.

Takhøyden ble målt i entré til 2,33 meter og i stuen til 3,02 meter.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg generøs takhøyde på 3,02 meter. Det er også en herlig peisovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. I stuen er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord.

Kjøkken:
Separat og romslig kjøkken fra 2009. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og fliser over benkeplaten. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbelseng med tilhørende nattbord og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning. Soverom to er også av god størrelse og har plass til seng, skrivepult og garderobeløsning. Begge soverommene vender mot bakgård.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2009 med varme i gulvet. Baderommet er innredet med speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Toalettrom:
Separat toalettrom innredet med klosett. Naturlig avtrekk.

Standard

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

Det er 10 parkeringsplasser i bakgården. Disse leies av beboere basert på en venteliste. Det vil si når noen med parkeringsplass flytter ut, rykker første på lista inn på den plassen. Pris for plass per nå er 1000 kr pr mnd.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2020

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det var dårlig trekk i pipene, men styret installerte nye vifter for et par år siden. Alt skal være bra nå.

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? Takst da boligen ble solgt i 2019. 70 m2

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det er planer om videreutvikling av gatetunet i Hegdehaugsveien. Styret har detaljer om dette.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Så vidt jeg kan forstå er sameiet ryddig drevet og har god økonomi

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Veldrevet sameie i et sentralt og stille område

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Bygård bygget i 1890. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Flat og valmet takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater og asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Sameierne plikter å underrette styret/forretningsfører/regnskapsfører ved utleie (helt eller delvis) av de respektive seksjonene.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på baderom.
Peisovn plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 246,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Fellesutgifter: 2 967,00
Internett: 279,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 884 619,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 538 475,- 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 20, orgnr. 895 142 972

Om sameiet

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

- Informasjon fra styret -

Det er per nå ikke planlagt økning av felleskostnader utover ev. generell prisøkning det første året. Da gården er gammel, er det nødvendig å hele tiden vurdere ulike tiltak som må gjøres, i tråd med vedlikeholdsplan for gården, for å sikre at den er i tilstrekkelig god stand. Større tiltak vil være gjenstand for behandling i generalforsamling/årsmøte. Det gjelder også ved eventuelt behov for større økninger i felleskostnader. Det har ved enkelte anledninger tidligere, basert på vedtak i ekstraordinær generalforsamling/årsmøte, blitt besluttet å innhente ekstra finansiering fra eiere for å gjennomføre helt nødvendige

forbedrings- eller vedlikeholdstiltak.

Forretningsfører

Alle Tall AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Selskapet har per d.d. ingen fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 20 174,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 370 348. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 26 460.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP3327385.4.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 018 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. Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i Homansbyen.

Welhavens gate 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 trikkehodeplass er like utenfor i Parkveien, 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 datert 1890. 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.

Vei, vann og avløp

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

- Nedre Hegdehaugsveien -

Holo & Holo vant konkurransen "Prosjektskisse for utvikling av nedre Hegdehaugsveien" som ble lyst ut av Oslo kommune v/Bydel Frogner, enhet for Samfunn og Samkapning og prosjekt utvikling av Homansbyen i 2023. Mulighetsstudien er utarbeidet i samarbeid med Kristiania byplankontor og med innspill og dialog med beboere og andre interessenter i området. Basert på en dyptgående kartlegging av kvaliteter og muligheter ble det utviklet tre ulike designforslag for gateløpet med et overordnet mål om å skape et velfungerende og grønt gatetun med attraktive møteplasser for beboere i alle aldre.
For mer informasjon, se https://www.holoholo.no/projects/nedrehegdehaugsveien

- Byggesaker -

Hegdehaugsveien 20 - Etablering av felles takterrasse
Saksnummer 202111719 - Byggesak
Mottatt sak 08.07.2021
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111719

Parkveien 12 - Overbygging av bakgården i 2. etasje og bruksendring av arealene til servering - Lorry
Saksnummer 202460859 - Byggesak
Mottatt sak 15.10.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460859

Hegdehaugsveien 23 - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202313765 - Byggesak
Mottatt sak 16.09.2023
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se ne.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313765

Sven Bruns gate 9 - Bruksendring av loft til bolig og takopplett - H0506
Saksnummer 202461376 - Byggesak
Mottatt sak 30.10.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461376

Sven Bruns gate 9 C - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring - H0501
Saksnummer 202551918 - Byggesak
Mottatt sak 03.03.2025
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551918

Welhavens gate 6 E - Oppføring av balkonger
Saksnummer 201612255 - Byggesak
Mottatt sak 19.08.2016
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201612255

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:

301/209/74/5:
28.01.1847 - Dokumentnr: 900038 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

17.02.1982 - Dokumentnr: 501866 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1986 - Dokumentnr: 68131 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KONGELSTAD BODIL
AVTALE HVORVED KJØPER AV D E HAR RETT TIL FREMLEIE AV SAMME

17.02.1982 - Dokumentnr: 501866 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 336/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 27 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt tidligere kunde/kjøper kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 915,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

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

Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hegdehaugsveien 20

Hegdehaugsveien 20

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	6 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo	260 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km

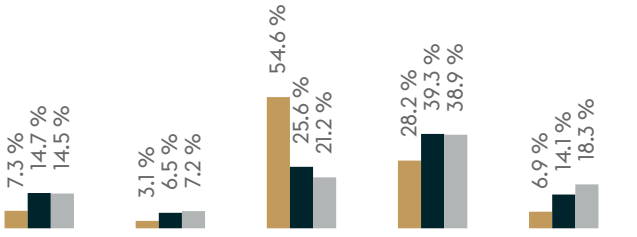
Offentlig transport

Welhavens gate	Linje 17, 18, 19	3 min 0.3 km
Welhavens gate	Linje 1N, 2N, 11N, 19N	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år)	43 barn	4 min 0.3 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	5 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Lille bislett	8 min
EVO Oscarsgate	6 min
Treningshuset	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 74, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1340 **Referansenummer:** XV1382

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1890. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Selveierleilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1890. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Flat og valmet takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater og asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og takess e.l. Vegger med strietapet og malte plater. Gulv med parkett og originalt tregulv. Takhøyden ble målt i entré til: 2,33 m og i stuen til: 3,02 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er fra 2009. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres enkelte merker på kjøkkeninnredningen. Dette anses som mindre avvik.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med strietapet. Gulv med fliser. Innredet med klosett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

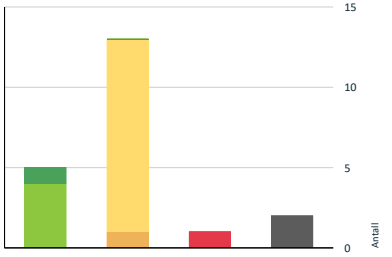
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

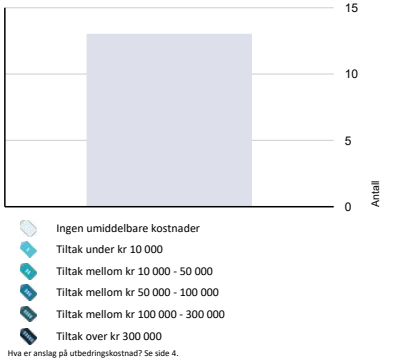
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1890

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Eldre trevinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1981.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe avskall av maling på noen av vinduene. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder og nevnt avvik. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Malt entrédør med kikkehull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres manglende lyd- og brannklassifisert entrédør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lyd- og brannklassifisert entrédør må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1890. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Flat og valmet takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater og asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malte plater og takess e.l. Vegger med strietapet og malte plater. Gulv med parkett og originalt tregulv. Takhøyden ble målt i entré til: 2,33 m og i stuen til: 3,02 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at overflatene i boligen bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men det er påregnelig med modernisering/oppussing av overflater i boligen på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

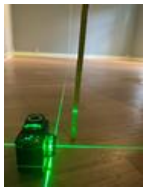
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG IU Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Vedkamin. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Eier opplyser at det var dårlig trekk i pipene, men styret installerte nye vifter for et par år siden. Alt skal være bra nå.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte innerdører.

- Det registreres enkelte svellemerker på nedre del av dør til bad. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stuen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med speil m/lys og dusjhjørne med svingba

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er fra 2009. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at silikonfuger rengjøres. Man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres enkelte merker på kjøkkeninnredningen. Dette anses som mindre avvik.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med strietapet. Gulv med fliser. Innredet med klosett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at stoppekran i fordelerskap på toalettrommet mangler hendel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere hendel på stoppekran for å sikre enkel betjening ved behov for stenging av vann.



TG 2 Vannledninger - kobber

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert rundt hjørne ved nedgangen til kjeller. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

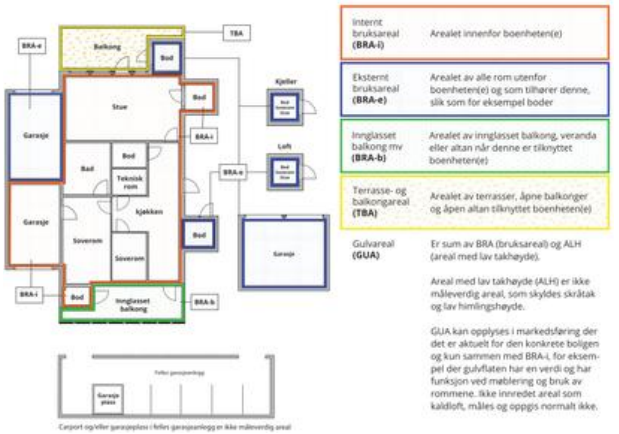
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		2		2		1	3
1. etasje	70			70			70
Kjeller		2		2			2
SUM	**70**	**4**				**1**	**75**
SUM BRA	**74**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
1. etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, 2 soverom, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 m².
- En kjellerbod på ca. 2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	74		5	1018.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Hjemmelshaver
Kikkan Marshall Haugen og Jennifer Louise Marshall Haugen

Eierandel
336 / 10000

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XV1382

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugen, Kikkan	9578-5999-4-1211125	2025-09-04 09:55:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. sep. 2025

Oppdragsnummer
36-0332/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Kikkan Marshall Haugen, Jennifer Louise Marshall Haugen

Fullmektige
Kikkan Marshall Haugen for Jennifer Louise Marshall Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2020

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: Gjennom sameiet
Forsikret i: Gjennom sameiet

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/ildsted, 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

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

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

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

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

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

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

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

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?
Ja

Beskriv: Det var dårlig trekk i pipene, men styret installerte nye vifter for et par år siden. Alt skal være bra nå.

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?
Nei

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst da boligen ble solgt i 2019. 70 m2

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er planer om videreutvikling av gatetunet i Hegdehaugsveien. Styret har detaljer om dette.

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

Eventuell kommentar: Så vidt jeg kan forstå er sameiet ryddig drevet og har god økonomi

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

Eventuell kommentar: Veldrevet sameie i et sentralt og stille område

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0332/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haugen, Kikkan	**2025-09-04**

Identifikasjon

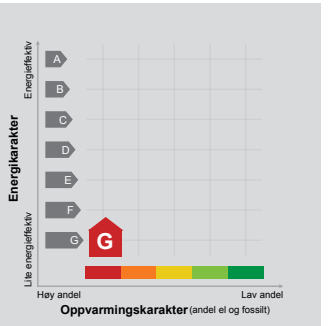
bankID Haugen, Kikkan

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hegdehaugsveien 20
Postnummer	0167
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486863
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168546
Dato	15.09.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

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

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Hegdehaugsveien 20

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

Vedlegg 1	Regnskap 2024, budsjett 2025 og revisors beretning

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

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

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

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

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

ALLE TALL

1.2 Godkjennelse av årsregnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

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

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

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

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

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

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

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

ALLE TALL

1.6 Installere portåpner

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

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

1.7 Navneskilt

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

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

1.8 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås vedtatt

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



Årsregnskap for 2024

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

visma sign

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

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

visma sign

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

Note Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

visma sign

Balanse 31.12.2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

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

visma sign

Balanse 31.12.2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

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

OSLO, 30.04.2025
Årsregnskap 2024 Sameiet Hegdehaugsveien 20

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

visma sign

1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Fordringer

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

2 Personalkostnader

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

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

3 Vedlikehold og reparasjon

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

4 Vedlikehold og reparasjon heiser

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

5 Ekstraord vedlikehold og rep

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

visma sign

6 Revisjon

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

7 Tilleggshonorar forr.førsel

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

8 Forsikringspremie

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

9 Langsiktig gjeld

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

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

10 Forskuddsbetalte kostnader

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

visma sign

Crowe

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

Til sameiemøte i Sameiet Hegdehaugsveien 20

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **Sameiet Hegdehaugsveien 20** som viser et overskudd på **NOK 370 348**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Crowe

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

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

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

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

Oslo, 10. april 2025

CROWE PARTNER REVISJON AS

Nils Frode Johansen
Statsautorisert revisor

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

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Tid: 30.04.2025 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams
Til stede: Marcus Borger og Ine Benedicte Lindseth Sletbakken (snr 4), Johan Slotsvik (snr 9), Gullbrandsen Holdning AS (snr 11), Olav Andreas Espe (snr 12), Stian Kristoffersen (snr 13), Ludvig Krohn Slotsvik (snr 14 og 15), Jon Bakkerud (snr 17), Lars Petter Bay (snr 19), Arnor AS (snr 21, 22, 23, 24, 25, 27), Nicoline Herlofsen Larsen

Vedlegg 1	Regnskap 2024 og budsjett 2025

Sak nr: Saksspesifikasjoner Ansvar

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5dfefef0-b410-4b26-9afb-9e71b07b3c49
www.vismasign.com

ALLE TALL

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

Olav Andreas Espe signerer sammen med møteleder William Wong

1.2 Godkjennelse av årsregnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

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

Styret i 2025 vil bestå av:
Styreleder: Jon Bakkerud
Styremedlem: Arild Gulbrandsen
Styremedlem: Marcus Borger

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5dfefef0-b410-4b26-9afb-9e71b07b3c49
www.vismasign.com

ALLE TALL

1.5 P-plass

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

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.6 Installere portåpner

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

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

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

1.7 Navneskilt

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

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5dfefef0-b410-4b26-9afb-9e71b07b3c49
visma sign
www.vismasign.com

ALLE TALL

1.8 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås vedtatt

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5dfefef0-b410-4b26-9afb-9e71b07b3c49
visma sign
www.vismasign.com

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

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

William Tsun Wong
06d9117a-33dc-4537-909d-ca8954535577 - 2025-05-02 11:15:47 UTC +03:00
BankID - 2bca8650-8035-402b-99b5-89f4c2919289 - NO

Olav Andreas Espe
466d9d09-5403-4bd5-b2ef-4da4ce7f3f65 - 2025-05-02 12:25:41 UTC +03:00
BankID - 9aa494d1-c58a-4155-9840-d32ef2adef28 - NO

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5dfefef0-b410-4b26-9afb-9e71b07b3c49

visma sign
www.vismasign.com

Vedtekter Sameiet Hegdehaugsveien 20

Vedtatt av årsmøtet 24. april 2019.

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

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

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

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

Over styrets forhandlinger føres protokoll.

Sameiets signatur bestemmes av styret i fellesskap.

§ 3
Sameiets utgifter omfatter bl.a. følgende:

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

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

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

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

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

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

§ 5 Årsmøtet

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

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

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

I innkallelsen skal stå oppført de saker som skal behandles.

Følgende saker hører inn under sameiermøtet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALLE TALL

Dato: 16.09.2025

Deres ref.: 36-0354/25

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 05 i Sameiet Hegdehaugsveien 20

Eiendommen:
Gnr. 209, Bnr. 74, Snr. 5 i Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Sameiet:
Sameiet Hegdehaugsveien 20, org.nr. 895142972
Styreleder: Jon Bakkerud

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Haugen, Kikkan Marshall
Haugen, Jennifer Louise M
Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 3246,00

Fellesutgifter	2 967,00
Internett	279,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

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

Fellesgjeld:

Bank:	Nordea Bank AB (Publ), Filial I Norge
Lånenr.:	6087.80.60043
Lånebeskrivelse:	Nordea lån
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Andel av saldo:	3,02

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	0
Andel fellesformue:	20 174

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

ALLE TALL

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

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

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

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Engebretsen/Hedstrøm/Slotsvik
Hegdehaugsveien 20

0167 OSLO

Kallio, Eino Olavi
C/o Selmer Oslo A.S P.B 9006

0134 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102457	93/11545

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	24. mars 1993

Arbeidssted : 209/0074 Hegdehaugsveien 20
Byggherre : Engebretsen/Hedstrøm/Slotsvik, Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

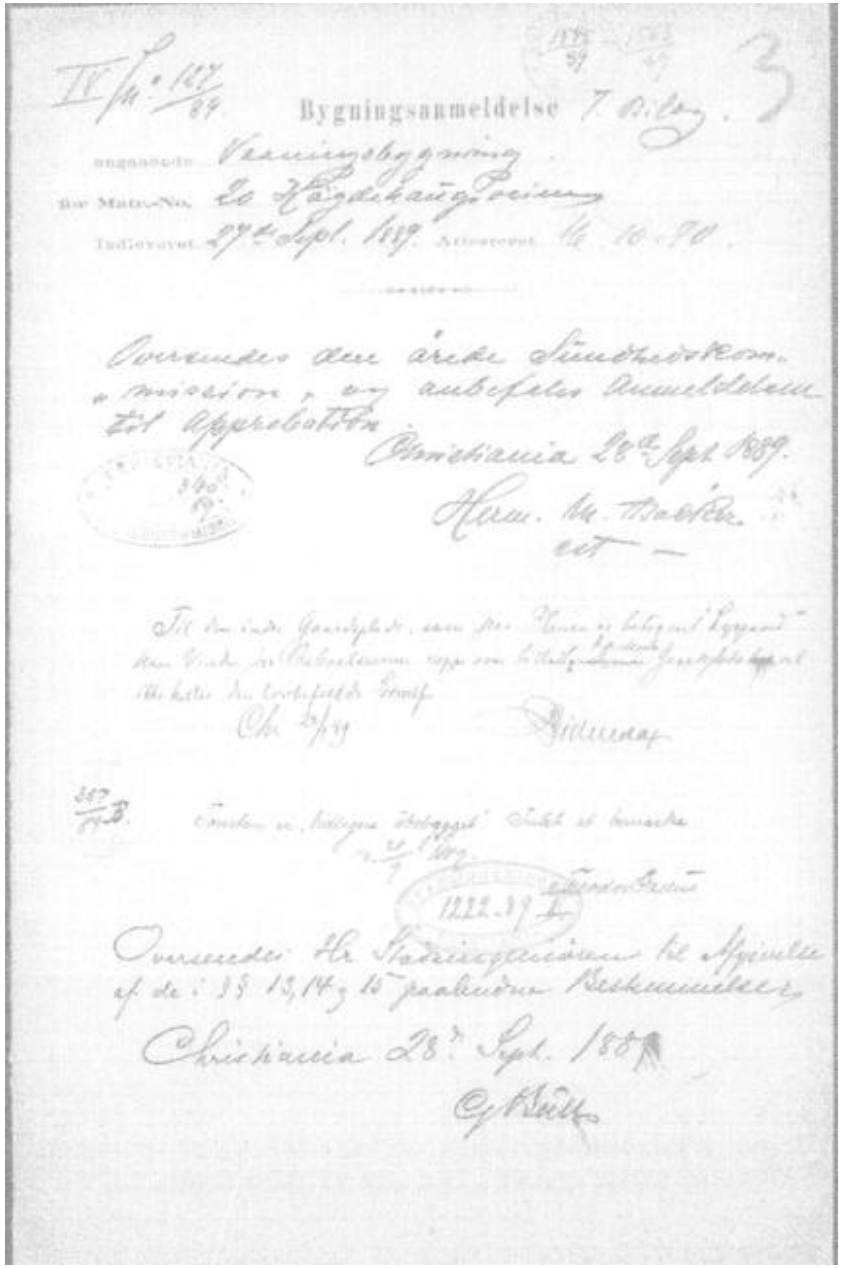
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150



IV/M. 147/89.

Bygningsanmeldelse 7 D. Leg. 3

angaaende Veranings bygning.

Bor Matr.-No. 20 Hejdehaugs Pcium

Indgivervet 27de Sept. 1889. Attesteret 6. 10. 90.

Overrendes den ærede Sundhedskommission, og anbefales Anmeldelsen til Approbation.

Christiania 28de Sept 1889.

Herm. M. Backer

ert —

Til den ind. Grundplan, som paa Vegne af Eigeren Lygnet Eigendommen Gnr. 20 Bnr. 20 Matr.-No. 20 Hejdehaugs Pcium, vil intet være at erindre.

Chr. 25/9 89

Billing

367/B. Tegningen m. tilhørende Beskrivelse vil ikke at bemærke

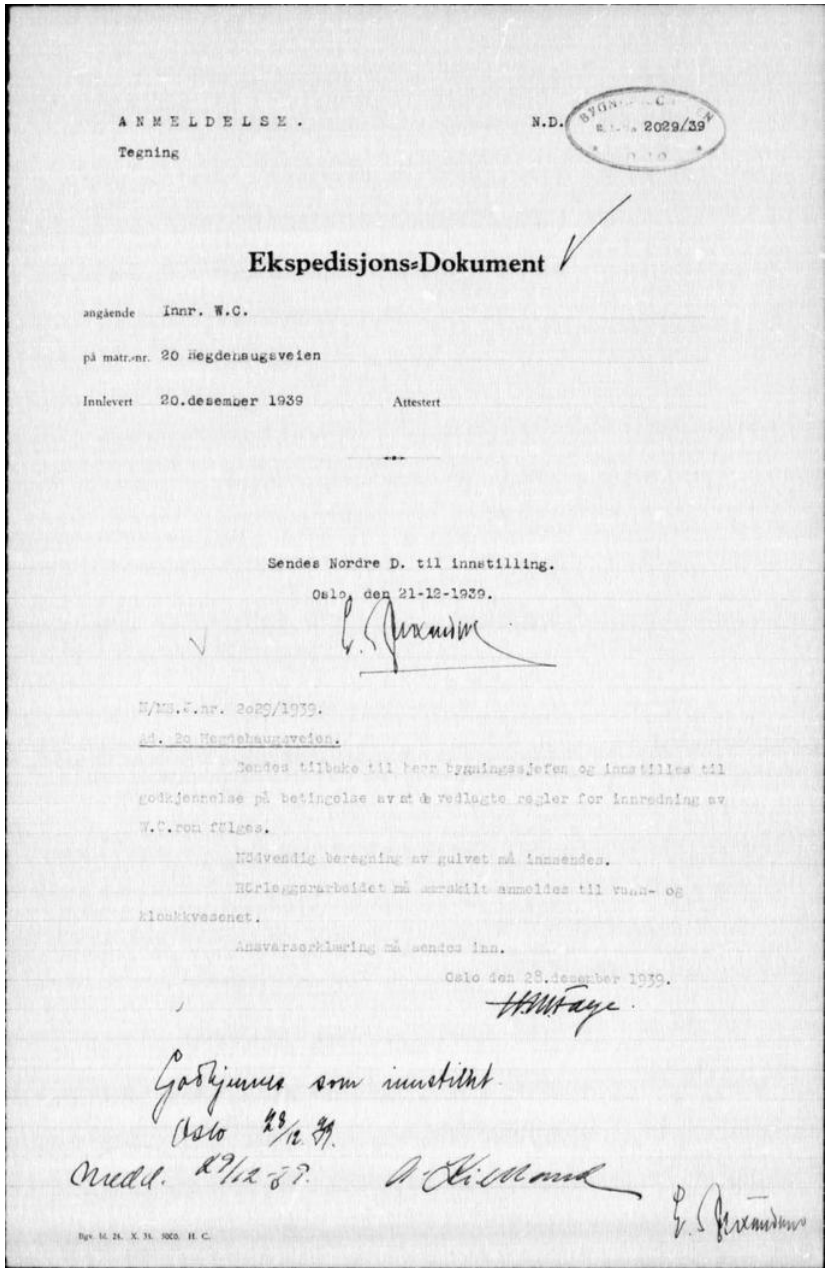
[illegible]

1222.39 [illegible]

Overrendes Hr. Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paakrævede Beskrivelser.

Christiania 28de Sept. 1889

Cyr Bull



ANMELDELSE.

Tegning

N.D. 2029/39

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.

på matr.nr. 20 Hegdehaugsveien

Innlevert 20.desember 1939 Attestert

Sendes Nordre D. til innstilling.

Oslo, den 21-12-1939.

N/WC.F.nr. 2029/1939.

Ad. 20 Hegdehaugsveien.

Sendes tilbake til herr byggingssjefen og innstilles til godkjennelse på betingelse av at de vedlagte regler for innredning av W.C.rom følges.

Nødvendig beregning av gulvet må innsendes.

Utleggsarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Ansvarserklæring må sendes inn.

Oslo den 28.desember 1939.

Godkjennes som innstilt

Oslo 29/12 39.

Anmeld. 29/12 39.

Byg. bl. 24. X. 38. 9000. H. C.

A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger.

M.D. BYGNINGSCHEFEN Nr. 1692/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innr. bad, W.C.s etc.

på matr.nr. 20 Hegdehaugsveien.

Innlevert 30. september 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 1-10-1938.

G. C. Gleerandsen

GM/VW.

Ad: 20 Hegdehaugsveien.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Gassbadeovnene må plaseres i rum med vindu til fri luft. W.C. reglene må følges. Badegulvene må støpes med hulkil ved veggene og fall til sluket.

Oslo helseråd den 7. oktober 1938.

Bygn. chefens kr. B-

Efter bemyndigelse

Ad: 20 Hegdehaugsveien.

J.nr. 1692/1938. CB.

Iv. d. til innstilling.

Oslo den 8. oktober 1938.

Bgv. bl. 24 VIII.37. 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO
firmapost@hilmel.no

Dato: 06092010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200907428-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Silje Grevle Ottesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGDEHAUGSVEIEN 20	Eiendom:	209/74
Tiltakshaver:	Johan Michael Slotsvik	Adresse:	Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HEGDEHAUGSVEIEN 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Silje Grevle Ottesen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Hegdehaugsveien 20
v/Tor Hovden
Bestumveien 43 H

0281 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	800\01508	93/38522

Deres ref.

Vår saksbeh.: Leif Oskar Solheim

Dato: 15. september 1993

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

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Johan Koren Krogh
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

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

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80160

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Randi Nordviste
Fr. Nansens vei 24 c

0369 OSLO

(Tidligere mappenr. 960033077) Dato: 25 OKT. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199601912-70 Saksbeh: Leif O. Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HEGDEHAUGSVEIEN 20	Eiendom:	209/74/0/0
Tiltakshaver:	Nordviste, Randi	Adresse:	Fr. Nansens vei 24c, 0369 Oslo
Søker:	Nordviste, Arne	Adresse:	Vibes gate 20, 0356 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner-loftsinnredning.

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn sluttbesiktigelse og egenerklæring fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

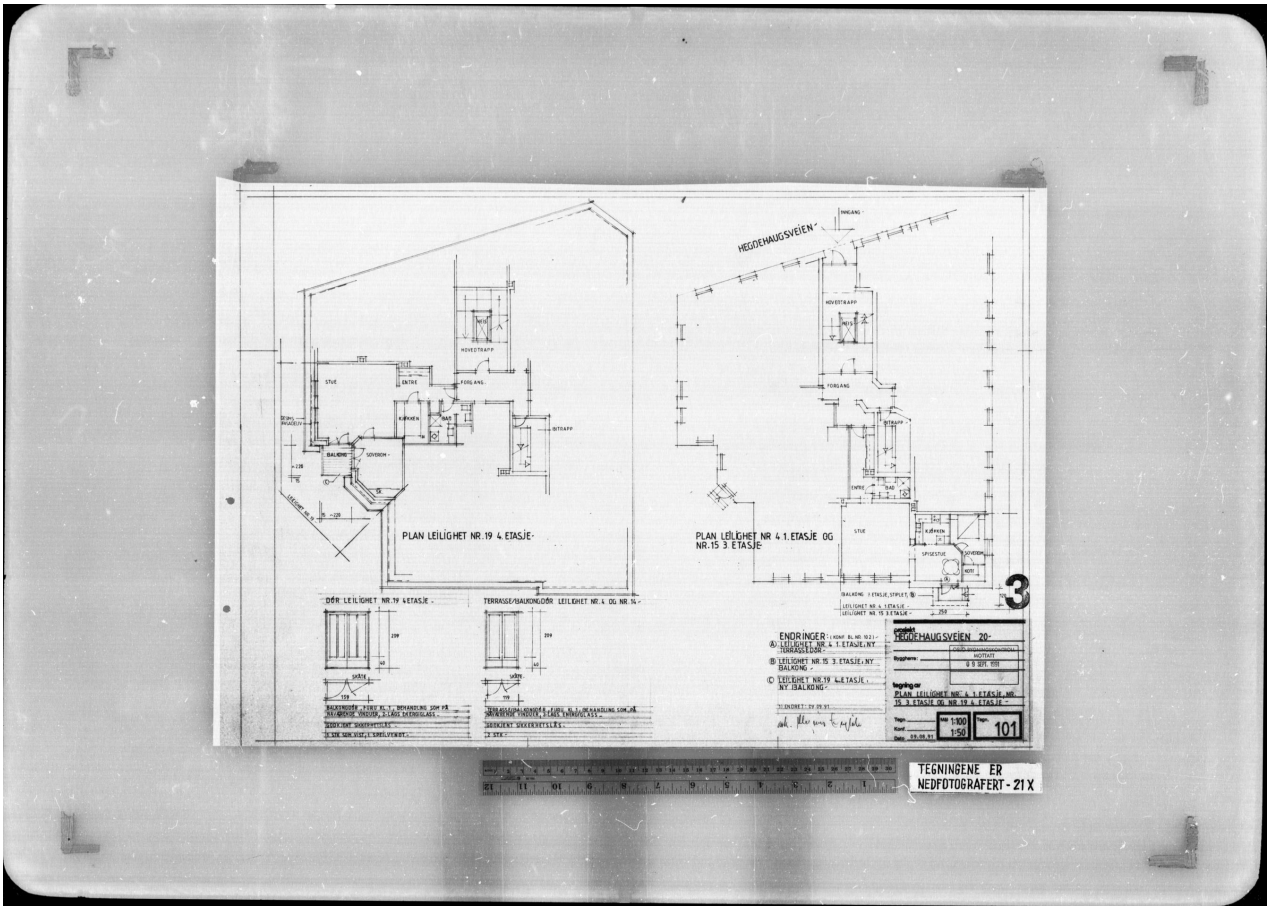
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

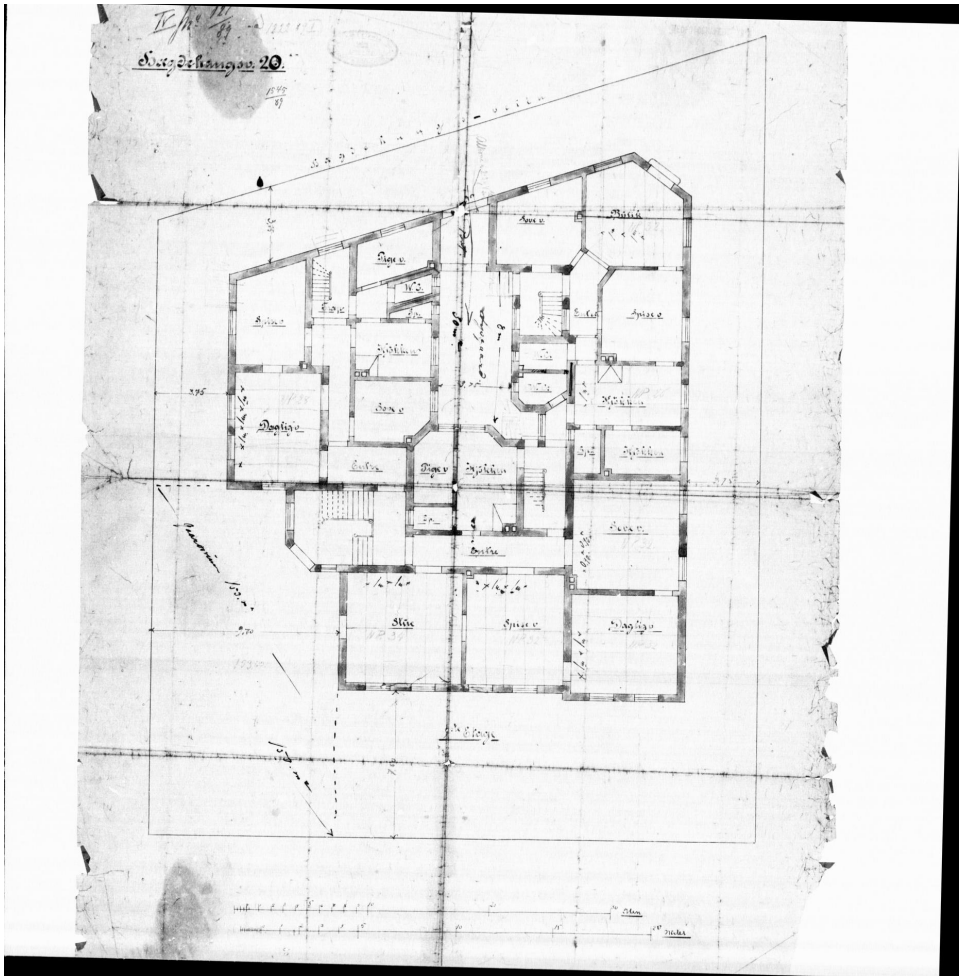
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

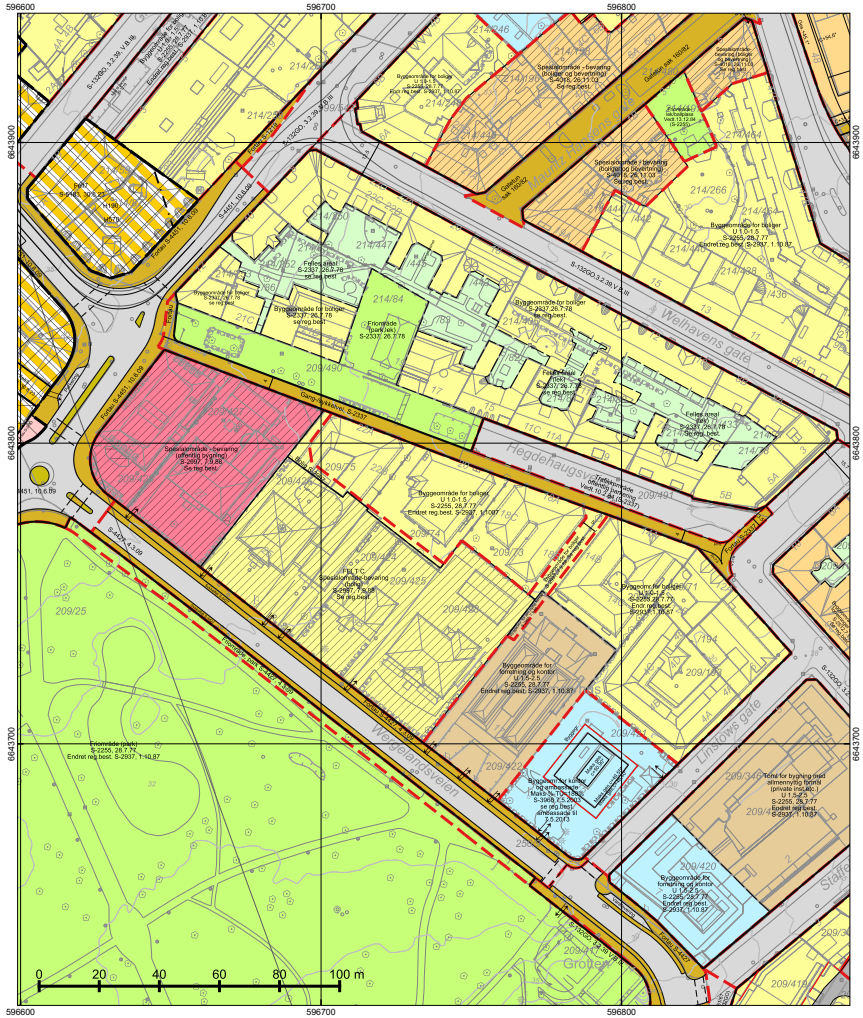
Leif O. Solheim
Saksbehandler

Kopi til: Arne Nordviste, Vibes gate 20, 0356 Oslo

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823


HEGDEHAUGSVEIEN
PLAN LEILIGHET NR. 19 4. ETASJE
PLAN LEILIGHET NR 4 1. ETASJE OG NR. 15 3. ETASJE
DØR LEILIGHET NR. 19 4. ETASJE
TERRASSE/BALKONGDØR LEILIGHET NR. 4 OG NR. 14
ENDRINGER
HEGDEHAUGSVEIEN 20
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X


Diagonal



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331107/ 86518395
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/74

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

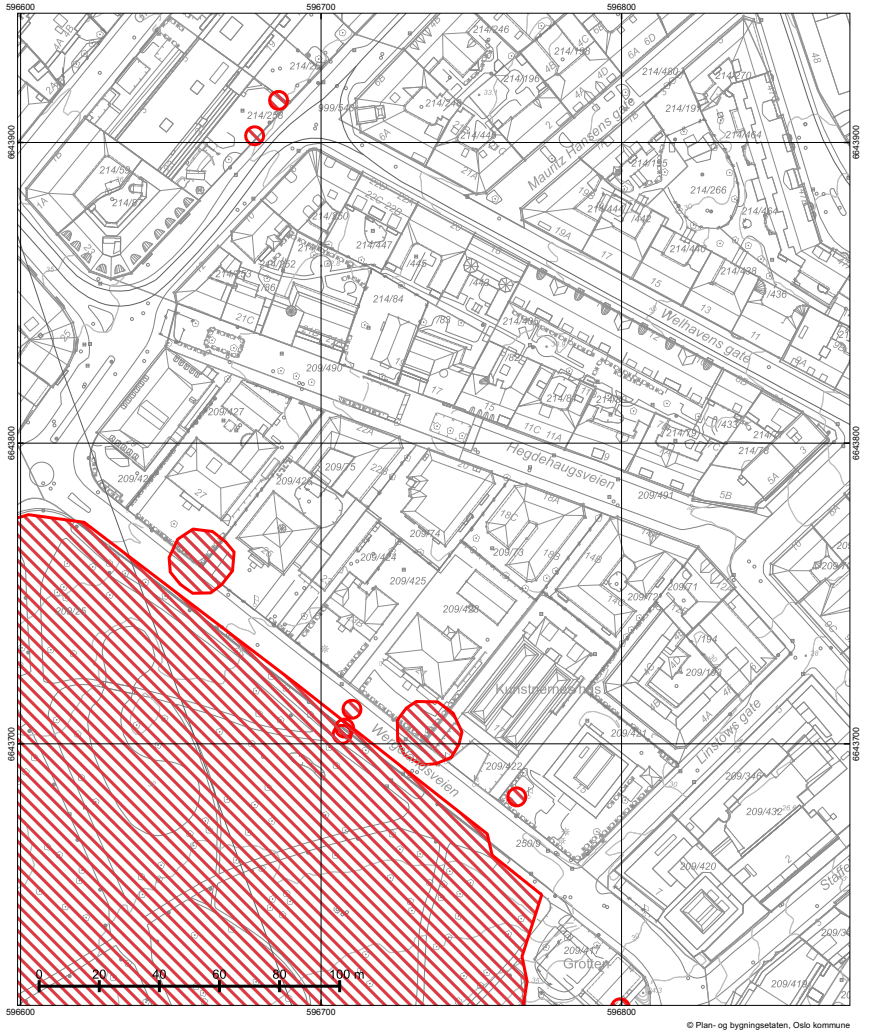
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331107/ 86518395
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/74

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331107/86518395
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

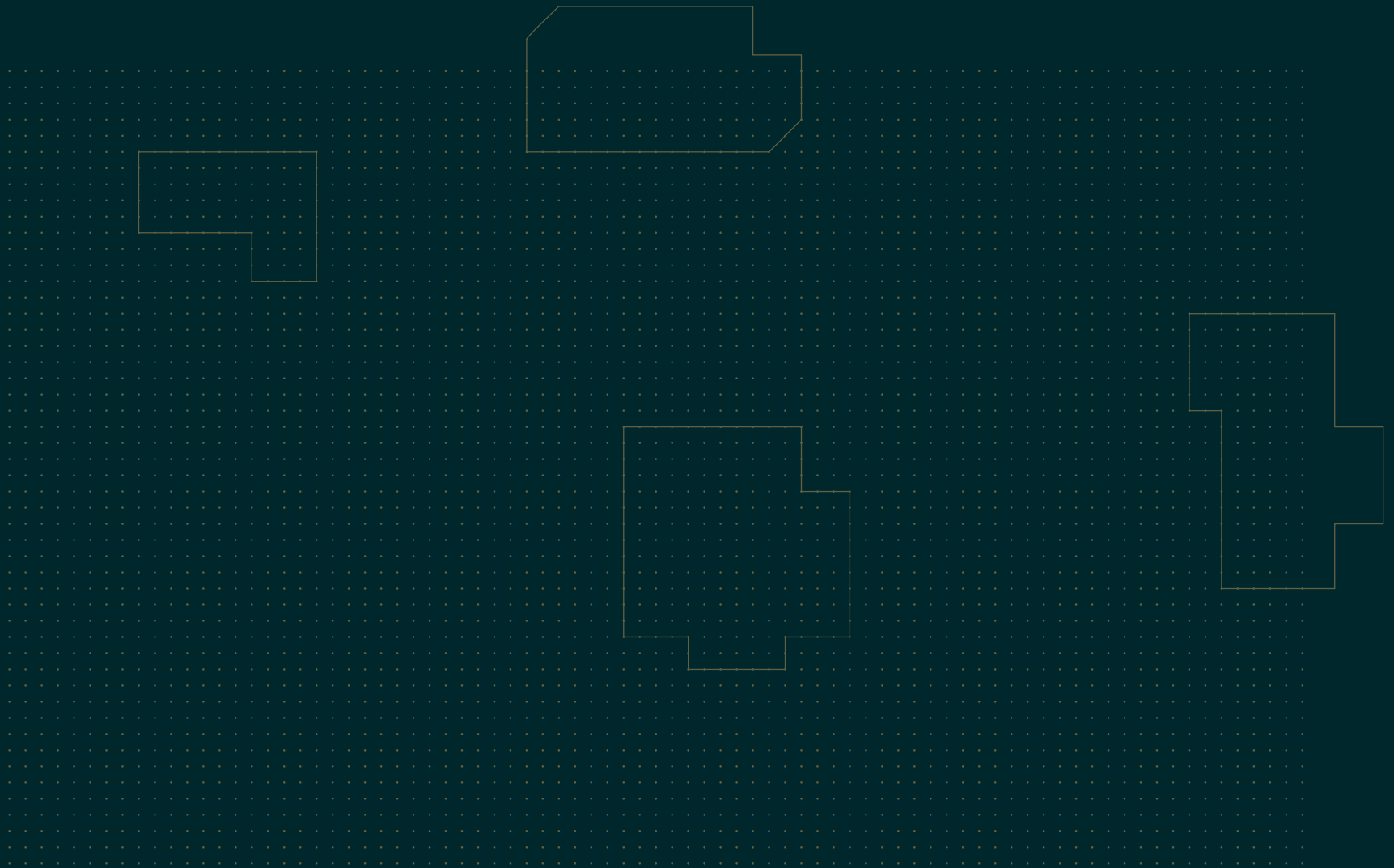
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon



Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

Oppdragsnummer: 36-0332/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hegdehaugsveien 20 0167 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 74, snr 5 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no