

The image shows a bright, modern loft apartment. The most prominent feature is the exposed wooden beams of the ceiling and walls, which are painted white. The floor is made of light-colored wood. In the foreground, a wooden dining table is set with plates, glasses, and a napkin. In the background, there is a small round table with a lamp and a vase of flowers. A large window on the left side of the room provides natural light. The overall atmosphere is clean, bright, and modern.

aktiv.

Hegdehaugsveien 11A, 0352 OSLO

**Lækker 2-roms leilighet med
rolig beliggenhet –
totalrehabilitert i 2020 – 40 kvm
gulvareal – lave felleskostnader**



Eiendomsmeglerfullmektig

Leopold Mortvedt Nicolaus

Mobil 954 54 241

E-post leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 109 443,-
Omkostn.: Kr 116 360,-
Total ink omk.: Kr 4 715 803,-
Felleskostn.: Kr 2 790,-
Selger: Sigmund Sørensen Kielland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1876
BRA-i/BRA Total 32/40 kvm
Tomtstr.: 469.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 81
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1007260025

Lækker 2-roms loftsleilighet med rolig beliggenhet – totalrehabilitert i 2020

En stilren og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i rolige, men svært sentrale omgivelser i Homansbyen. Leiligheten ligger i byggets femte etasje og består av entré, bad, kjøkken, stue og soverom. Boligen ble totalrehabilitert i 2020 med nytt kjøkken, nytt bad og nye gulv, og veggene ble malt på nytt i 2021.

Kort fortalt:

- Totalrehabilitert i 2020
- Ca. 40 kvm gulvareal
- Lav fellesgjeld og lave felleskostnader
- Store vindusflater som gir godt med naturlig lys
- Opplegg for vaskemaskin på badet
- Romslig kjellerbod på ca. 8 kvm
- Kort avstand til kollektivtransport samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Tilstandsrapport	53
Vedtekter	78
Husordensregler	88
Årsmøte 2025	90
Boligopplysninger	99
Protokoll årsmøte 2025.....	101
Nabolagsprofil.....	103
Reguleringskart	106
Tegninger	110
Ferdigattest	117
Brukstillatelse	119
Energiattest	125
Kommunal informasjon	130
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 kvm Bod i kjeller.

5. etasje

BRA-i: 32 kvm Bad, soverom og kjøkken/stue.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 40,4 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bad, soverom og kjøkken/stue.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller: Kjellerbod er målt til ca 7,6 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

469.2 kvm

Beliggenhet

Hegdehaugsveien 11 har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde mellom Homansbyen og Holbergs plass. Leiligheten ligger i en rolig del av Hegdehaugsveien uten gjennomgangstrafikk, noe som gir en skjermet og stille atmosfære samtidig som du bor midt i sentrum. Her har du kort gangavstand til et

bredt utvalg av fasiliteter.

For shoppinginteresserte er det enkelt å spasere opp Hegdehaugsveien mot Bogstadveien, eller følge Karl Johans gate ned mot Akersgaten, Eger og Steen & Strøm. I nærområdet finnes også et stort utvalg av hyggelige restauranter, kafeer, nisjebutikker og ulike servicetilbud.

Fra leiligheten er det gangavstand til barnehager, skoler, universitetet og høyskoler, blant annet OsloMet. Området har dessuten gode kollektivforbindelser til både Universitetet i Oslo og BI i Nydalen.

For trening og aktivitet finnes flere gode alternativer i nærheten, som Barry's Bootcamp, SATS Bislett, Bislett Bad og Bislett stadion, som byr på flotte løpeforhold året rundt. I tillegg ligger flere grønne og idylliske parker i området, blant annet Slottsparken og Stensparken, som gir gode muligheter for rekreasjon og trening gjennom hele året.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Bygården barnehage (1-5 år) - 3 min å gå.

Bislettbekken SiO (0-2 år) - 4 min å gå.

Lille Bislett SiO (0-5 år) - 7 min å gå.

Skolekrets

Uranienborg skole (1-10 kl.) - 12 min å gå.

Ruseløkka skole (1-10 kl.) - 12 min å gå.

Akademiet videregående skole Oslo - 7 min å gå.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Frydenlund Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N - 3 min å gå.

Trikk: Frydenlund Linje 17, 18, 19 - 3 min å gå.

Tog: Nationaltheatret Totalt 10 ulike linjer - 9 min å gå.

T-bane: Nationaltheatret Linje 1,2,3,4,5 - 9 min å gå.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og nyere blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 1876 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Tradisjonell bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Bærende konstruksjoner i hullmurkonstruksjon. Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftsfall. Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein. Saltak i trekonstruksjoner antas tekket med plater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: BOVG Bygg og Våtrom, 2020

Beskrivelse: Leiligheten totalrenovert. Rør utskiftet, lufting over tak installert, nytt bad, nytt kjøkken og nye gulv i hele leiligheten. Arbeidet ferdigstilt januar 2020.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Firmanavn: OPAK AS, 2024

Beskrivelse: Noen skjeve gulv. Fasade utbedret 2024.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: OPAK AS, 2024

Beskrivelse: Var noe fuktskader på motsatt side av bygget. Drenering o.l. utbedret som del av takprosjekt.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: BOVG Bygg og Våtrom, 2020

Beskrivelse: Kamerakontroll avslørte ufagmessig rørarbeid fra utbygging i 2005.

Utbedret 2020.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: BOVG Bygg og Våtrom, 2020

Beskrivelse: Totalrenovering 2020.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: OPAK AS, 2024

Beskrivelse: Bytte av tak og installering av ventilasjonsanlegg 2024.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elmesteren AS, 2022

Beskrivelse: Byttet sikringsskap

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utbygging gjennomført av sameiet, godkjent av kommunen

Beskrivelse: Leiligheter på loft bygget i 2005.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Firmanavn: Les mer på Regjeringens nettsider.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

5. etasje: BRA-i 32kvm: Bad, soverom og kjøkken/stue.

Kjeller: BRA-e 8kvm: Bod

Standard

Bad:

Flislagt baderom fra 2020, i følge tidligere salgsoppgave. Plassbygd servantinnredning med servantbolle på benk. Speil med lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for

vaskemaskin. Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2020, i følge eier. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med glatte, folierte fronter. Heltre benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast. Belysning via lyslist (LED) under overskap. Betonglignende plater over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Alle røykvarslerne tilkoblet det sentrale brannvarslingsanlegget ble byttet november 2024.
- Ventilasjonssjaktene er mellom annet også utbedret slik det blir bedre ventilasjon i leilighetene.

2022:

- Det ble montert seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter og fellesareal i desember

2022.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Det sentrale brannvarslingsanlegget ble fra mars 2024 tilkoblet AVARN security slik de varsler OBRE videre ved alarm.
- Det ble mars 2024 utarbeidet orienteringsplan iht. Kravene fra OBRE. Denne er plassert ved brannalarmanlegget i første etasje i oppgang A.
- Det er også satt opp flere snøfangere på taket, slik snø og is fordeler seg jevnere på det nye taket enn tidligere.
- Det er montert fjernstyrt takluke i trappeoppgang A i henhold til pålegg fra OBRE.
- Sokkelen, portrommet og trappeoppgang A for bygget er rehabilitert, og malt i nye farger.
- Bonet gulvet i oppgang A.
- Skiftet utelamper utenfor hovedporten.
- Utbedret stålrørerne i pipeløpene etter det ble utført feil i 2015.
- Det er etablert tre balkonger for tre leiligheter høsten 2024.
- Det ble arrangert dugnad høsten 2024 for å male brystpanel og dører i portrom og oppgang A.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer 5781310

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

109 443 (Andel av fellesgjeld)

4 599 443 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

114 970 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

116 360 (Omkostninger totalt)

128 260 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 060 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 715 803 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 727 703 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 730 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 123 063 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 492 252 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

30/1212

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2 790 kr pr. md.
- Felleskostnader: 1 088 kr pr. md.
- Bredbånd: 417 kr pr. md.
- Kommunale avgifter: 405 kr pr. md.
- Kapitalkostnader: 880 kr pr. md.
- Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 790

Andel Fellesgjeld

Kr 109 443

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2026

Andel fellesformue

Kr 8 221

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hegdehaugsveien 11

Organisasjonsnummer

913479181

Om sameiet

Sameiet Hegdehaugsveien 11 ligger i Oslo kommune og består av 14 seksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 913 479 181. Forretningsfører er Solibo AS. Sameiet har en hjemmeside på <https://home.solibo.no/hp/hh11>.

Vedtatte saker:

- Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte april 2024 for å gi tre seksjonseiere tillatelse til å bygge tre balkonger mot bakgården.

Pågående saker:

- Takprosjektet som ble orientert om på årsmøte 2024 er ferdigstilt.
- Sokkelen, portrommet og trappeoppgang A for bygget er rehabilitert, og malt i nye farger.
- I samarbeid med Energihuset er det gjennomført en energikartlegging av bygningsmassen. Rapporten ble klar desember 2024.
- Fra og med 2024 er større deler av vedlikeholdet finansiert gjennom ekstra kapitalinnkreving. Dette vil også fortsette i 2025, hvor styret har planlagt at alle kostnader for vedlikehold skal kreves inn via ekstra kapitalinnkreving.
- I 2025 vil det bli utført kontroll og lukking av avvik innen EL-sikkerhet i sameiet.
- Styret planlegger med at det vil bli utført nødvendig rehabilitering i kjelleren i 2026. Dette innebærer mellom annet å brannsikre kjellertaket, samt fikse bærevegger i kjelleren og fjerne diffusjonstett maling på vegger i kjelleren. Det vil samtidig bli utført en opprydning av ledninger og rør i kjelleren. Dette er planlagt finansiert gjennom ekstra kapitalinnkreving.
- Styret ser at bakgården har et stort potensiale til å bli mer brukervennlig, noe som kan øke både trivsel og bomiljøet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 1636.81.22657, DNB Bank ASA

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 01-02-2026: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 214

Saldo per 01-02-2026: kr 4235442

Andel av saldo: kr 109443

(siste termin 01-02-2044)

rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: -4 142 489,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

I 2025 vil det bli utført kontroll og lukking av avvik innen EL-sikkerhet i sameiet. Styret planlegger med at det vil bli utført nødvendig rehabilitering i kjelleren i 2026. Dette innebærer mellom annet å brannsikre kjellertaket, samt fikse bærevegger i kjelleren og fjerne diffusjonstett maling på vegger i kjelleren. Det vil samtidig bli utført en opprydning av ledninger og rør i kjelleren. Dette er planlagt finansiert gjennom ekstra kapitalinnkreving. Sameiet kan få ut NOK 10 000 av Lorrykvartalet til å oppgradere/ pusse opp bakgården.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 81, seksjonsnummer 10 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/81/10:

11.06.1992 - Dokumentnr: 28974 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:77 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:78 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:82 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:82 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:82 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:82 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:82 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:82 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:82 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:82 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:82 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:82 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:86 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:86 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:86 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:250 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:252
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:253
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:433 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:433 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:433 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:433 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:433 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:433 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:443 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:445 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:445 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:445 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:445 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:445 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:445 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:445 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:445 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:445 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:447 Snr:14
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør
for etat for eiendom og utbygging
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2005 - Dokumentnr: 38411 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/1212

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/1212

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/1212

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/1212

09.03.2012 - Dokumentnr: 200287 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/1217

13.10.2014 - Dokumentnr: 873697 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/1307

05.01.1988 - Dokumentnr: 373 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:13
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1992 - Dokumentnr: 32759 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:80
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:1

02.07.1992 - Dokumentnr: 32759 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:80
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for vaaningshus fra 1874, samt brukstillatelse for loftsutbygging fra 2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.01.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Eiendommen følger reguleringsplan S-2255. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Reguleringsbestemmelsene er endret ved plan S-2937, vedtatt 01.10.1987.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, og ligger innenfor utviklingsområdet Indre by.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Pågående plansak:

Saksnr: 202218347

Saken gjelder: St. Olavs gate 32 - Utvikling av kvartal

Pågående byggesaker:

Hegdehaugsveien 11 A - mulig ulovlig ombygging og bruksendring av leilighet -

Seksjon 1

Saksnummer: 202506247

Hegdehaugsveien 22 - oppdeling av leiligheter, bruksendring fra næring til bolig og fasadeendringer

Saksnummer: 202523389

Welhavens gate 18 - bruksendring av bod til kontor og fasadeendring

Saksnummer: 202600267

Hegdehaugsveien 14 B - renovering og ombygging av leilighet i 1.etasje - H0102

Saksnummer: 202514536

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

Saksnummer: 202510133

Hegdehaugsveien 8A - loftsutbygging /bruksendring i deler av loft

Saksnummer: 202504195

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,9% provisjon, 14 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

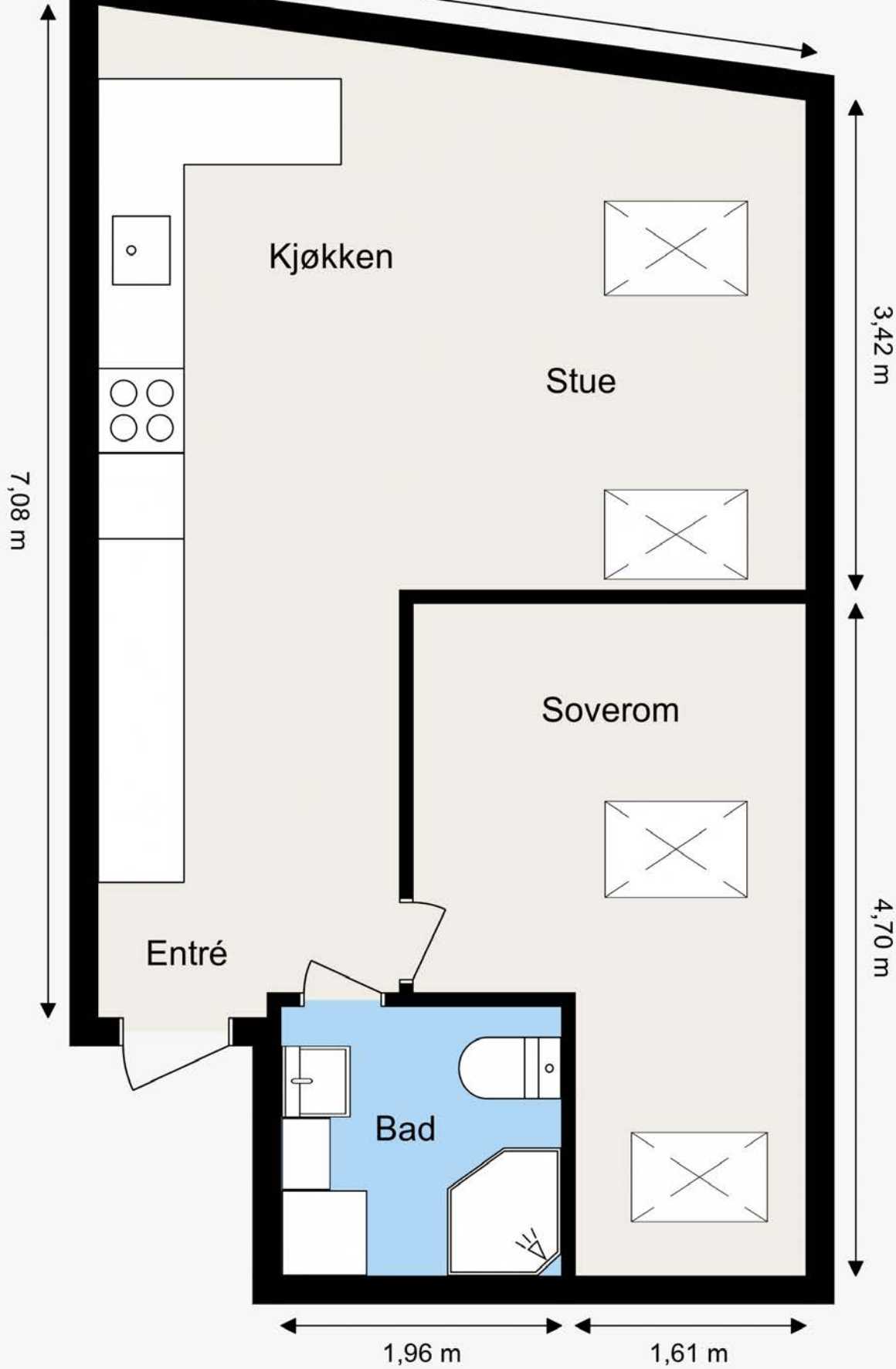
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

08.03.2026





5. Etasje
Hegdehaugsveien 11A



Lars Erik Haga
Taketingsenior

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detalimåling.



































Vedlegg

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Sigmund Sørensen Kielland

Boligen

Hegdehaugsveien 11A
0352 Oslo

0301-214/81/0/10

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: BOVG Bygg og Våtrom

Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten totalrenovert. Rør utskiftet, lufting over tak installert, nytt bad, nytt kjøkken og nye gulv i hele leiligheten. Arbeidet ferdigstilt januar 2020.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Gulv og vegger på bad pigget opp/revet. Nytt gulv støpt, nye vegger bygget opp med 12mm OSB. Vegger og gulv lagt med ny membran. Nytt Joti K sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Noen skjeve gulv. Fasade utbedret 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: OPAK AS

Beskrivelse av arbeidet: Maling og arbeid med fasade. Organisert via sameie.



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Var noe fuktskader på motsatt side av bygget. Drenering o.l. utbedret som del av takprosjekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: OPAK AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Kamerakontroll avslørte ufagmessig rørarbeid fra utbygging i 2005. Utbedret 2020.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: BOVG Bygg og Våtrom

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering 2020.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: BOVG Bygg og Våtrom

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering 2020.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: OPAK AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak og installering av ventilasjonsanlegg 2024.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elmesteren AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Leiligheter på loft bygget i 2005.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Utbygging gjennomført av sameiet.



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

📍 Hegdehaugsveien 11 A, 0352 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 81, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 08.03.2026

Oppdragsnr.: 22030-26088

Eiendomsverdi ref nr: TI4288

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 5.etasje.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på mekanisk ventilasjon.
Oppvarming via panelovner.

Flislagt badetrom fra 2020, i følge tidligere salgsoppgave.
Plassbygd servantinnredning med servantbolle på benk.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og
termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra 2020, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som
vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Betonglignende plater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn
og kombi kjøll frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms leilighet i 5.etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun
gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av
selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

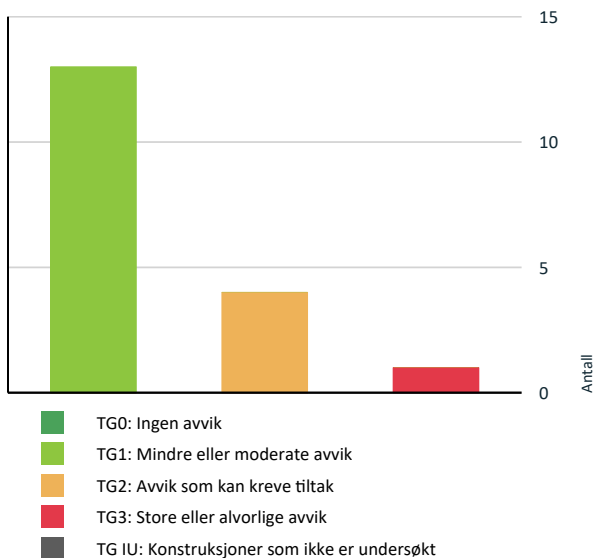
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan
samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke
vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke
konstanteres/påpekes av undertegnende.

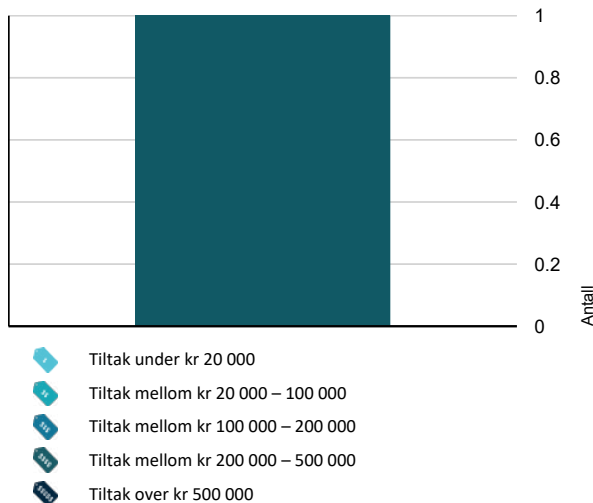
Sammendrag av boligens tilstand

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/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av revirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 5.etasje:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE:



Byggeår
1876

Kommentar
Ifllg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Kommentar

Velux takvinduer.
Eier opplyser at vinduene ble byttet i 2024.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 1 Dører

Kommentar

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Kommentar

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1876 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Tradisjonell bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet.
Bærende konstruksjoner i hullmurkonstruksjon.
Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftsfill.
Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner antas tekket med plater.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1876, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke 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.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

Overflater

Kommentar

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:
Flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Leiligheten har skråtak og varierende takhøyde.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,13 m på det høyeste punktet - og 0,94 m på det laveste.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badet er vurdert separat under punktet "Badet" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 70 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 40 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Planavvik kan påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendige dører

Kommentar

Profilerte, fabrikkklakkerte innerdører.

Normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Flislagt baderom fra 2020, i følge tidligere salgsoppgave.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

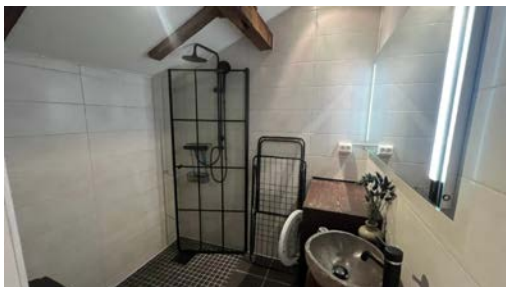
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

5. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:
Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

5. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk med synlig klemring.
Det er ingen synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Eier opplyser at det er beskrevet i tidligere eiers egenerklæring at membran ble lagt i 2020 og at arbeidet ble utført av BOVG.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygging og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.



5. ETASJE > BAD

📌 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Plassbygd servantinnredning med servantbolle på benk.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostattstyrt blandeatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterner, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk ventilasjon i rommet.
Avtreksventil plassert på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning fra 2020, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Betonglignende plater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøøl frys.

Aquastop/lekkasjvarsler med sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.

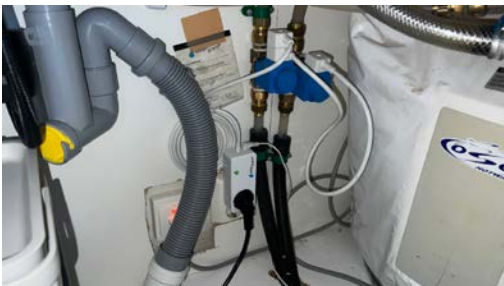
PS:

Stoppekran er ikke lokalisert.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Kommentar

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Leiligheten er basert på mekanisk ventilasjon.

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fra luftstrøm i de ulike ventiler.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringsstidspunktet.



1 TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

VVB er lokalisert i kjøkkenskap.

Berederen er på ca 76L, og er i følge merkeskilt produsert i 2005.

Berederen er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.

Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når en varmtvannstank er over 20 år, nærmer den seg normalt slutten av forventet brukstid. Det innebærer økt sannsynlighet for driftsstans og lekkasje over tid, noe som kan føre til vannskader dersom brudd oppstår.

Tiltak:

Inntil utskifting bør anlegget følges opp jevnlig med hensyn til drypp, misfarging eller andre tegn til lekkasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke kjent hva som er utført av tidligere eier(e).
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ja. Elmesteren 2022. Anlegg sjekket av Rejlers 2021.
Ja. 2022 ble sikringsskap byttet av Elmesteren.
4. 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 Ja. Siste kontroll i 2022 konkluderte med tilstrekkelig kvalitet etter utbedring. Første kontroll utført av Rejlers på vegne av Elvia i 2021 med pålegg om utbedring av sikringsskap.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsrapport



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

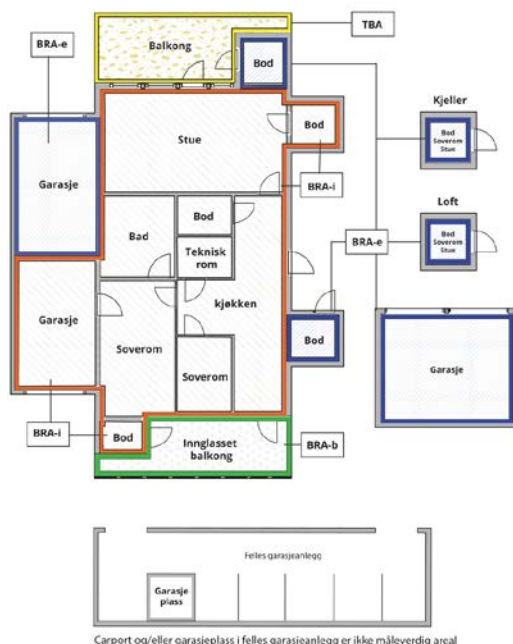
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 5.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	32			32	
Kjeller (bod)		8		8	
SUM	32	8			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Bad, soverom og kjøkken/stue.

Leiligheten har et gulvareal på ca 40,4 m².

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 7,6 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2020- Leilighet totalrenovert (før jeg flyttet inn).

2022- Byttet sikringsskap og satt inn vifte på bad. Arbeid utført av Elmestern.

2024- Byttet tak, oppgradert til balansert ventilasjon, arbeid på fasade og satt inn nye vinduer. Arbeid utført av OPAK AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Sigmund Sørensen Kielland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	81		10	469 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Hegdehaugsveien 11 A

Hjemmelshaver

Kielland Sigmund Sørensen

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0504

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 469,2 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".

For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og nyere blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 1876 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Tradisjonell bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet.

Bærende konstruksjoner i hullmurkonstruksjon.

Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftsfyll.

Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein.

Saltak i trekonstruksjoner antas tekket med plater.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	08.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 11

Vedtatt i årsmøte
Den 05.07.2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hegdehaugsveien 11 og har gårdsnummer 214 og bruksnummer 81 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28. april 1993.

Sameiet består av 14 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret har et administrasjonsgebyr ved salg av leiligheter, oppdag begrenset til 4 ganger rettsgebyret.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal

informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3.0. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på

det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg forbeholder sameiet seg rett til pant stort kr. 30 000 i hver enkelt seksjon, i tilfelle mislighold av seksjonseierens økonomiske forpliktelser. Denne panterett, som har opptrinnsrett, skal ha prioritet etter lån til Husbanken. Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang i 2003, å medvirke til regulering av det ovennevnte pant i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen fra beløpet ble fastsatt eller regulert.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år 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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 11

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
Den 05.juli 2021

- Husordensreglenes formål er å sikre et trivelig bomiljø samt å forhindre skader på eiendommen. Alle beboerne oppfordres til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.
- Seksjonseierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle dem som gis adgang til leilighetene. Ved utleie av leilighet er Seksjonseier pliktig til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til en ansvarlig leietaker / kontaktperson. Seksjonseier er også pliktig til på forhånd å informere styret om inn- og utflytting i sin leilighet.
- Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Mellom kl 22.00 og 07.00 skal særlig hensyn utvises, og beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som kan medføre støy og sjenanse. Ved private arrangementer som kan medføre uro mellom kl 22.00 og kl 07.00, bør naboer varsles i god tid. Vinduer og dører bør holdes lukket for å unngå at naboer forstyrres av musikk og andre forstyrrende lyder. Verten plikter å fjerne eventuell søppel (sigarettstumper, tomemballasje m.m) i fellesarealene senest dagen etter arrangementet. Enhver forsøpling av eiendommens trapper og fellesareal er forbudt. Sigarettstumper skal ikke kastes i portrom eller i bakgård. 4.
- Det er ikke tillatt å røyke i oppgang, i inngangsparti eller bakgård. Det oppfordres også til å vise særlig hensyn ved bruk av fellesområde/bakgård.
- Beboerne plikter å holde vanlig ro og orden i og rundt leiligheten. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl 08.00. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som Seksjonseier, Seksjonseiers familie eller leietagere påfører eiendommen. Det er ikke tillatt å oppbevare / sette igjen møbler, søppel eller andre gjenstander i portrom eller bakgård. Alle beboere må selv besørge fjerning av møbler og andre større gjenstander som ikke får plass i søppelcontainerne. Søppelcontainerne må aldri overfylles eller fylles med for store mengder avfall på kort tid.
- Dersom det oppstår lekkasjer eller lignende som krever øyeblikkelig inngripen, skal beboer straks ta kontakt med fagmann for å begrense eller utbedre skaden. Naboer skal varsles slik at skadeomfang kan begrenses.
- Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen / beboeren selv. Gjentatte og / eller grove overtredelser kan meldes skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.
- Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den / de som har forårsaket skaden.
- Avfall skal sorteres jf Oslo kommunes avfallssystem og poser skal knytes godt, og det skal påses at søppelbøttene ikke fylles helt opp slik at søppel havner utenfor. Avfall

skal ikke settes utenfor søppelbøttene. Miljøfarlig avfall som feks som maling, batterier o.l skal ikke kastes i søppelbøttene.

- Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne.
- Sykler, sportsutstyr, leker o.l skal ikke stå i oppgangene. Disse må taes med inn i leiligheten eller egen bod. Dette grunnet renhold, brannfare og et ønske om ryddige fellesområder.

Innkalling- og saksliste til årsmøte

Innkallingen inneholder styrets redegjørelse for 2024 og årsregnskap for 2024. Vi håper du setter av tid til å delta på årets årsmøte.

Du er invitert til å bli med i et Microsoft Teams-møte

Tittel: Årsmøte Hegdehaugsveien 11

Tidspunkt: Tirsdag 20.mai kl. 1900

Bli med fra datamaskinen, mobilappen eller romenheten

[Klikk her for å bli med i møtet](#)

Møte-ID: 933 734 208 517 8

Passord: NY2Qo3

Saksliste:

1) Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling og saksliste
- b) Valg av møteleder og møtereferent
- c) Valg av ett protokollvitne til å underskrive sammen med styreleder

2) Årsregnskap for 2024

- a) Godkjenning av årsregnskap slik det fremstår under.

3) Styrets arbeid

- a) Orientering ved styreleder

4) Godtgjørelse til styret

5) Valg av tillitsvalgte

Oslo, **11.05.2025**
for styret i sameiet Hegdehaugsveien 11
Arne Lodden Vikse
Styreleder



Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: Hegdehaugsveien 11

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

Signatur

Sted, dato

Årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kroner 4 142 489.

Dette er anbefalt overført til egenkapital i sameiet.

Budsjett 2025

Til orientering. Det blir ikke en egen gjennomgang av budsjett 2025, men det åpnes for spørsmål fra seksjonseiere til budsjettet.

Flertallskrav:

Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Styrets arbeid

Sameiet Hegdehaugsveien 11

Org.nr 913 479 181

1. Styrets sammensetning

Styret har i 2024 bestått av:

Arne Lodden Vikse – Styrets leder

Fredrik Græsvik – Styremedlem

Hermon Melles - Styremedlem

Marit Nygård – Varamedlem

Ahmed Hammouni Saidali – Varamedlem

Styret ble valgt på ordinært årsmøte 02.mai 2024.

2. Generelt om sameiet

Sameiet består av 14 seksjoner. Sameiet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste, for eierne.

Sameiet fikk i 2022 egen nettside <https://home.solibo.no/hp/hh11>

Styret har også i 2024 lagt inn flere oppslag innen praktisk informasjon på hjemmesiden om blant annet seksjonseier vedlikeholdsplikt, egenberedskap og brannsikkerhet. Alle henstilles til å sjekke ut hjemmesiden for oppdatert informasjon om bygget.

3. Forsikring

Sameiet var frem til august 2024 forsikret hos Gjensidige med polisenummer 55961042.

Fra og med september 2024 har sameiet vært forsikret hos IF med avtalenummer SP5781310.1.4.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Skader på bygningen meldes snarest til styret via kontaktskjema på nettsiden.

4. Forretningsførsel

Forretningsførsel utføres av Solibo AS i henhold til kontrakt.

5. Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl. Res. 6.desember 1996, med virkning fra 1.januar 1997. Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, gjøre nødvendige tiltak, samt dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret har fortsatt arbeidet som ble påbegynt høsten 2022 vedrørende systematisk arbeid innen helse, miljø og sikkerhet. Det har vært et særskilt fokus på brannsikkerhet etter Oslo brann- og redning (OBRE) var på inspeksjon i desember 2022. Styret har i mai og oktober 2024 sendt inn statusrapport til OBRE med hvilke avvik som er lukket så langt. Brannforebyggende AS er styrets rådgiver innen tiltakene som skal øke brannsikkerheten i sameiet.

Det er gjennomført fysisk internkontroll i mars 2024 og september 2024. Oppdatert risikovurdering, HMS mål og internkontroll er lagt ut på hjemmesiden til sameiet.

Arbeidet innen helse-, miljø- og sikkerhet er et løpende arbeid, og hver enkelt seksjonseier må selv sette seg inn i risikovurderingen, styringsdokumentet og melde inn avvik til styret.

Det ble september 2024 utført kontroll av slokkemateriell av Brannsikring Vestfold i fellesareal iht. NS-3910.

Det ble montert seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter og fellesareal i desember 2022. Brannvarslere har 10 års levetid. I henhold til NS-3910 skal brannslukningsapparat i private hjem kontrolleres hvert femte år. Neste kontroll der er desember 2027.

Det sentrale brannvarslingsanlegget ble kontrollert i oktober 2024 av Honeywell. Det ble da avdekket at røykvarslerne tilkoblet det sentrale brannvarslingsanlegget var utgått på dato. Alle røykvarslerne tilkoblet det sentrale brannvarslingsanlegget ble byttet november 2024. Dette anlegget har en svakhet ved at det bare er montert røykvarslere 60 cm innenfor ytterdøren.

Det sentrale brannvarslingsanlegget ble fra mars 2024 tilkoblet AVARN security slik de varsler OBRE videre ved alarm.

Det ble mars 2024 utarbeidet orienteringsplan iht. Kravene fra OBRE. Denne er plassert ved brannalarmanlegget i første etasje i oppgang A.

6. Styrets arbeid

Det ble avholdt ordinært årsmøte 02.mai 2024 hvor årsmøtet mellom annet behandlet årsregnskapet for 2023, nytt styre ble valgt og det ble holdt en lengre orientering på det pågående takprosjektet.

Styret har hatt fire styremøter i 2023. Styremøtene har blitt avholdt digitalt.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte april 2024 for å gi tre seksjonseiere tillatelse til å bygge tre balkonger mot bakgården.

Utover styremøtene har det vært et stort arbeid med å følge opp de pågående arbeidene i sameiet

7. Økonomisk situasjon

Årsregnskapet viser et negativt driftsresultat på kroner 4 142 489.

Sameiet har gjennom 2024 tatt opp lån på 5 000 000 kroner, samt hatt tre ekstra kapitalinnkrevinger på totalt 1 200 000 kroner for å dekke utgifter til vedlikeholdet som er utført.

Sameiet innførte individuell nedbetalingsordning, noe som har ført til at den enkelte seksjonseier selv kan betale ned sin andel av felleslån for å redusere de månedlige felleskostnadene.

Sameiet har hatt en god økonomi gjennom 2024 hvor ingen saker har gått til inkasso. Felleskostnadene ble september 2024 redusert som følge av en større besparelse i skifte av forsikringsselskap etter takprosjektet.

Styret fortsetter med at kostnader for vedlikehold hvert år skal kreves inn som ekstra kapitalinnkreving, og ikke over de månedlige felleskostnadene.

Det vises for øvrig til årsregnskap for 2024 med fotnoter for utfyllende informasjon om økonomien i sameiet.

8. Nye leverandører

Fra 1.9.2024 skiftet sameiet leverandør av forsikringsleverandør fra Gjensidige til IF. Se punkt 3 for avtalenummer. Bakgrunnen for bytte var en årlig besparelse på 70 000,- etter takprosjektet ble ferdigstilt.

9. Vedlikehold

Det er i 2024 gjennomført flere tiltak innen vedlikehold som er med på å øke byggets verdi og standard.

Styret har utført følgende vedlikehold i 2024:

- Takprosjektet som ble orientert om på årsmøte 2024 er ferdigstilt. Ventilasjonssjaktene er mellom annet også utbedret slik det blir bedre ventilasjon i leilighetene. Det er også satt opp flere snøfangere på taket, slik snø og is fordeler seg jevnere på det nye taket enn tidligere.
- Det er montert fjernstyrt takluke i trappeoppgang A i henhold til pålegg fra OBRE.
- Sokkelen, portrommet og trappeoppgang A for bygget er rehabilitert, og malt i nye farger.
- Bonet gulvet i oppgang A.
- Skiftet utelamper utenfor hovedporten.
- Utbedret stålrørne i pipeløpene etter det ble utført feil i 2015.
- I samarbeid med Energihuset er det gjennomført en energikartlegging av bygningsmassen. Rapporten ble klar desember 2024. Dette er finansiert 50% av Elvia og 50% av Oslo kommune, men sameiet har måttet legge ut for kostnadene.
- Det er etablert tre balkonger for tre leiligheter høsten 2024.

- Diverse smått forefallende.

Fra og med 2024 er større deler av vedlikeholdet finansiert gjennom ekstra kapitalinnkreving. Dette vil også fortsette i 2025, hvor styret har planlagt at alle kostnader for vedlikehold skal kreves inn via ekstra kapitalinnkreving.

7. Bakgården

Det ble arrangert dugnad høsten 2024 for å male brystpanel og dører i portrom og oppgang A.

Styret ser at bakgården har et stort potensiale til å bli mer brukervennlig, noe som kan øke både trivsel og bomiljøet. Sameiet kan få ut NOK 10 000 av Lorrykvartalet til å oppgradere/pusse opp bakgården. Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen i sameiet kan dette gjøres, men man bør da primært basere seg på dugnad fra eiere- og leietakere i sameiet. Dersom noen seksjonseiere ønsker å planlegge eller utføre arbeid i bakgården, ber styret om at dere tar kontakt.

8. Lorrykvartalet og prosjekt «nedre Hegdehaugsveien»

Sameiet Hegdehaugsveien 11 er en av 14 boligselskap som utgjør selskapet Lorrykvartalet. Sameiet Hegdehaugsveien 11 har vært representert på kvartalsmøtene til Lorrykvartalet ved Arne Lodden Vikse.

Bydel Frogner har vedtatt at det skal skje en utvikling i nedre Hegdehaugsveien. Bydelen har i 2024 arrangert ett innbyggermøter i bydelshuset i Hegdehaugsveien 21 for å få innspill. Bydelsutvalget vedtok februar 2024 å sende det videre til bystyret for å få innvilget midler til forprosjekt. Hegdehaugsveien 11 har i samarbeid med en rekke andre boligselskap i nedre Hegdehaugsveien stiftet en velforening for å arbeide videre med prosjektet. Velforeningen er stiftet i den hensikt å opptre samlet overfor kommunen og politikere. Sameiet har ikke hatt noen kostnader tilknyttet stiftelsen.

9. Tiden fremover

I 2025 vil det bli utført kontroll og lukking av avvik innen EL-sikkerhet i sameiet. Mellom annet må hovedtavlen brannsikres korrekt. Planen er at arbeid innen EL-sikkerhet avsluttes innen juni 2025, slik avvikene er lukket til neste rapportering til OBRE.

Styret planlegger med at det vil bli utført nødvendig rehabilitering i kjelleren i 2026. Dette innebærer mellom annet å brannsikre kjellertaket, samt fikse bærevegger i kjelleren og fjerne diffusjonstett maling på vegger i kjelleren. Det vil samtidig bli utført en opprydning av ledninger og rør i kjelleren. Dette er planlagt finansiert gjennom ekstra kapitalinnkreving.

Godtgjørelse

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Styret har i 2024 lagt ned et betydelig arbeid for å drifte sameiet, spesielt innen vedlikehold. Styrehonoraret er av symbolsk art og kompenserer ikke for det faktiske antallet timer som er lagt ned. På sikt kan også styrehonoraret oppleves å være rekrutterende.

Selv om sameiet har vedlikehold som skal finansieres mener styret det er rimelig å kunne forvente en kompensasjon av symbolsk art for det arbeidet og ansvaret vi forvalter på vegne av alle seksjonseiere.

Forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret totalt kroner 15 000 i styrehonorar. Styret selv avgjør fordelingen seg imellom.

Valg av tillitsvalgte

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Følgende personer er på valg i 2025:

- Arne Lodden Vikse – Styrets leder
- Fredrik Græsvik - Styremedlem
- Hermon Melles - Styremedlem
- Ahmed Hammouni Saidali – Varamedlem

Forslag til vedtak:

Styret kommer ikke med forslag til personvalg.

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
E-post: hedda.tengesdal.johnsen@aktiv.no



Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Hegdehaugsveien 11

23.02.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.02.2026

Boligselskap:	Sameiet Hegdehaugsveien 11
Organisasjonsnr:	913479181
Gnr./bnr:	214/81
Eier(e):	Sigmund Sørensen Kielland
Seksjons-/andelsnr:	10
Adresse:	Hegdehaugsveien 11A, 0352 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hh11
Kontakt skjema til styret:	home.solibo.no/hp/hh11/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

• Styregodkjenning:	Nei
• Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
• Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
• Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP5781310.1.4
• Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
• Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
• Forkjøpsrett:	Ingen
• Tomt:	Eiet
• Parkeringsbestemmelser:	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser

Informasjon om lån per 01.02.2026:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.81.22657	
Nominell rente:	6,75 %	
Innfrielsesår:	2044	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.02.2026:	kr	4 235 442
Andel av saldo pr.dd.	kr	109 443
IN-ordning:	Ja	

Det er mulighet for å innfri hele eller deler av fellesgjelden to ganger pr år, den 01.03 og 01.09.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.088,— pr. md.
Bredbånd	kr 417,— pr. md.
Kommunale avgifter	kr 405,— pr. md.
Kapitalkostnader	kr 880,— pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.790,— pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 8 221	kr 110 499

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink. mva

Med vennlig hilsen,

Solibo AS

Protokoll ordinært årsmøte 2025

Hegdehaugsveien 11

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), signert 21.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sørdal, Øivind Robøle (20.05.1993), signert 22.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll årsmøte 2025 Hegdehaugsveien 11

Tilstede: Arne Lodden Vikse med 1 fullmakt, Øivind Robøle Sørdal og Sigmund Kielland.

Sted: Teams.

Dato: Tirsdag 20.mai kl. 1900.

Saksliste:

1) Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling og saksliste.
Enstemmig.
- b) Valg av møteleder og møtereferent.
Referent Øivind Robøle Sørdal. Møteleder Arne Lodden Vikse.
Enstemmig.
- c) Valg av ett protokollvitne til å underskrive sammen med møteleder.
Øivind Sørdal.
Enstemmig.

2) Årsregnskap for 2024

- a) Vedtak:
Årsmøte godkjenner årsregnskapet slik det fremstår.
Enstemmig.

3) Styrets arbeid

- a) Vedtak:
Årsmøte tok orientering om styrets arbeid til etterretning.
Enstemmig.

4) Valg av styret

- a) Styreleder à 1 år:
Arne Lodden Vikse.
Enstemmig.
- b) To styremedlemmer à 2 år:
Øivind Robøle Sørdal.
Fredrik Græsvik.
Enstemmig.
- c) Ett varamedlemmer à 2 år:
Utgikk.
Enstemmig.

5) Godtgjørelse til styret

- a) Årsmøte vedtar styregodtgjørelse på 15 000. Styret avgjør selv fordelingen.
Enstemmig.

Møtet ble hevet kl: 19:12.

Oslo, 20.05.2025.

Arne Lodden Vikse
Møteleder

Øivind Robøle Sørdal
Protokollvitne og referent

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 21.05.2025
- Sørdal, Øivind Robøle (20.05.1993), 22.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Nabolagsprofil

Hegdehaugsveien 11A - Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 211 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Frydenlund Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N	3 min 0.3 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	12 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 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

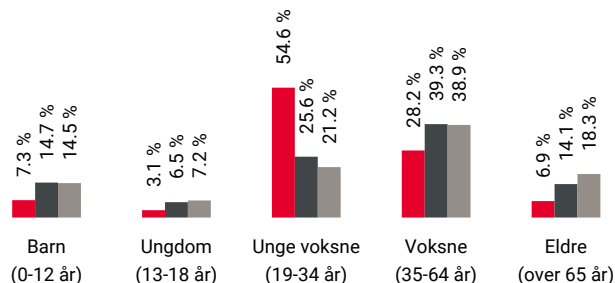
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.3 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Parkveien Oslo PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Parkveien Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

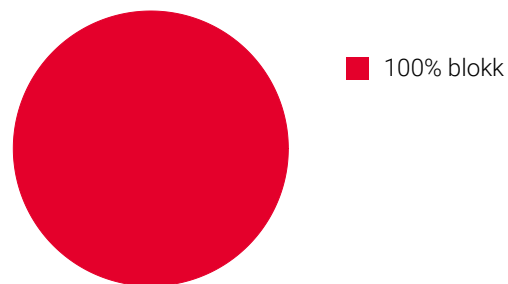
⚽ Mauritz hansens gt. ballbane 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Lille bislett 8 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.7 km

🚴 EVO Oscarsgate 6 min 🚶

🚴 Treningshuset 6 min 🚶

Boligmasse



«Kort vei til alt av butikker, utesteder, kollektiv, jobb/skole, parker, marka og sjøen (pga. kollektiv). Gang/ sykkel avstand til hele Oslo, mye som skjer, ordnede forhold.»

Sitat fra en lokalkjent

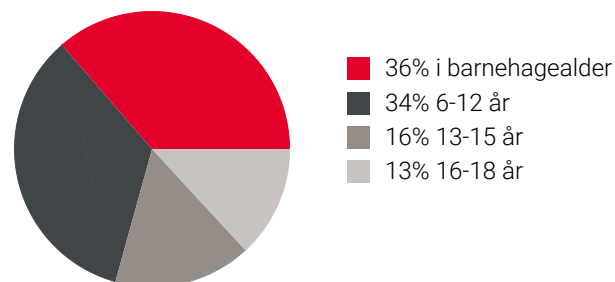


Varer/Tjenester

📦 Paleet Karl Johan 12 min 🚶

📦 Vitusapotek Holbergs Plass 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

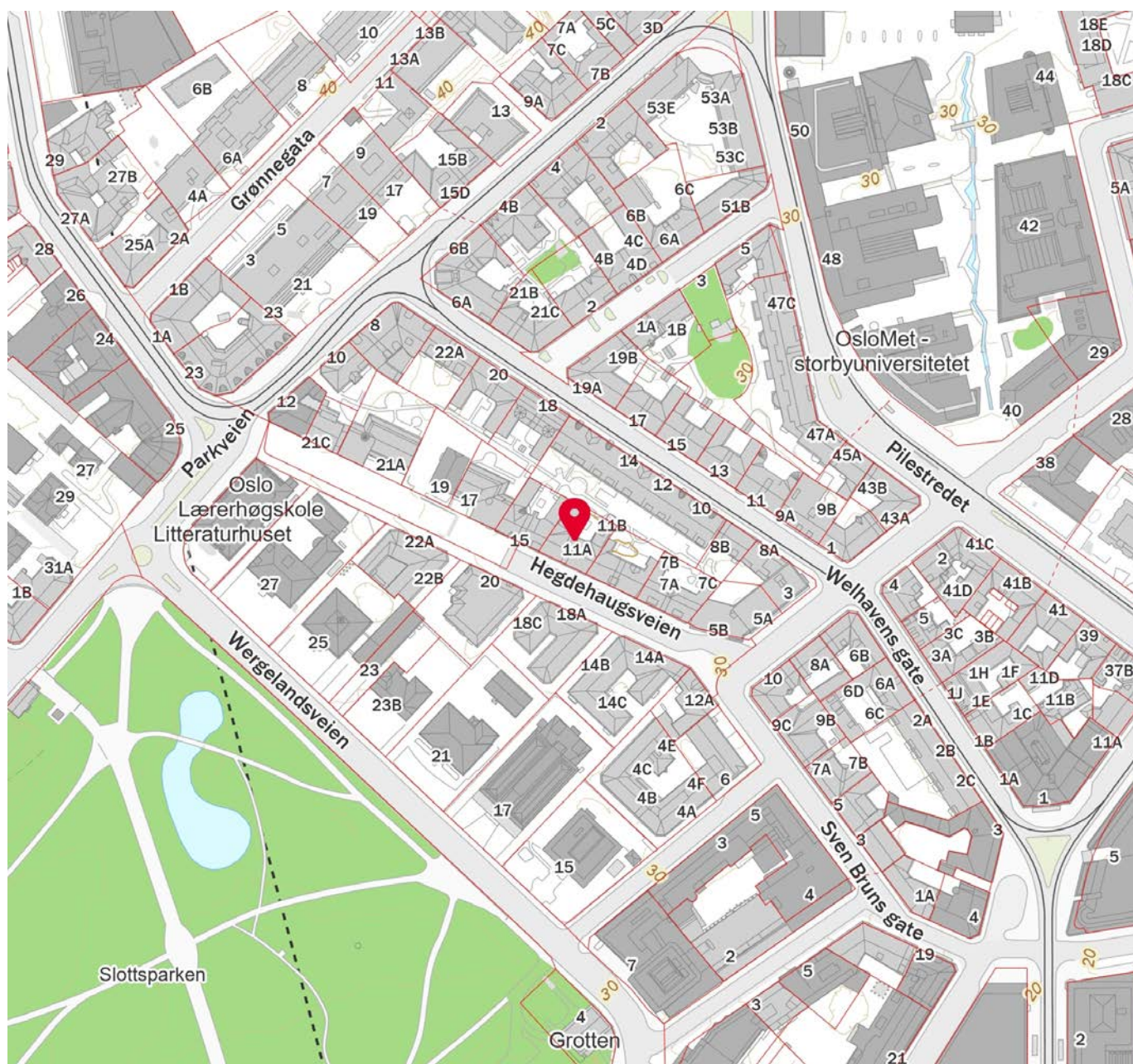
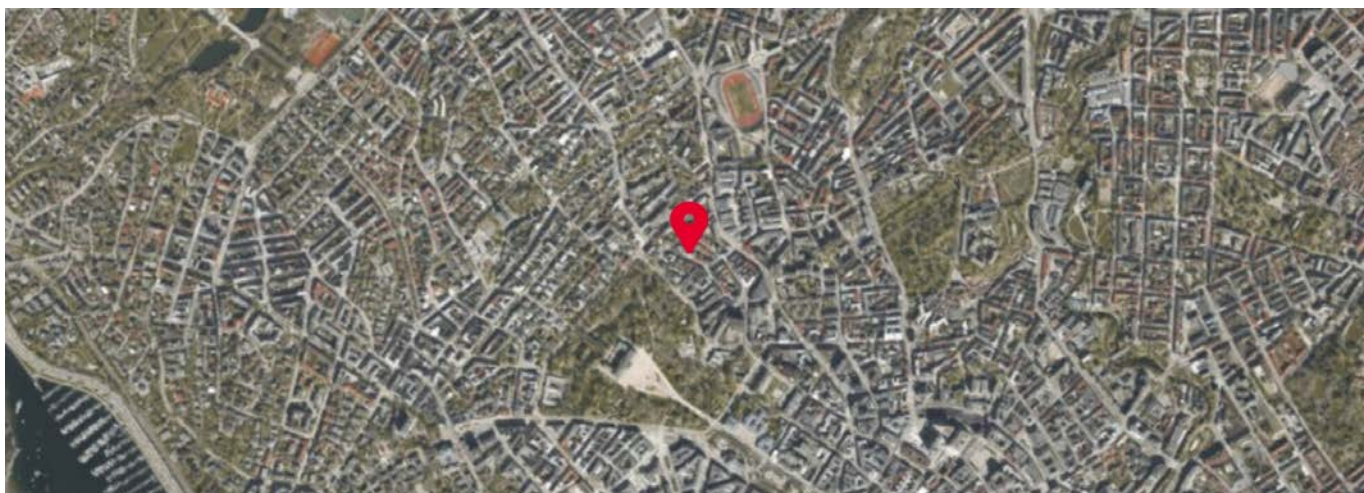


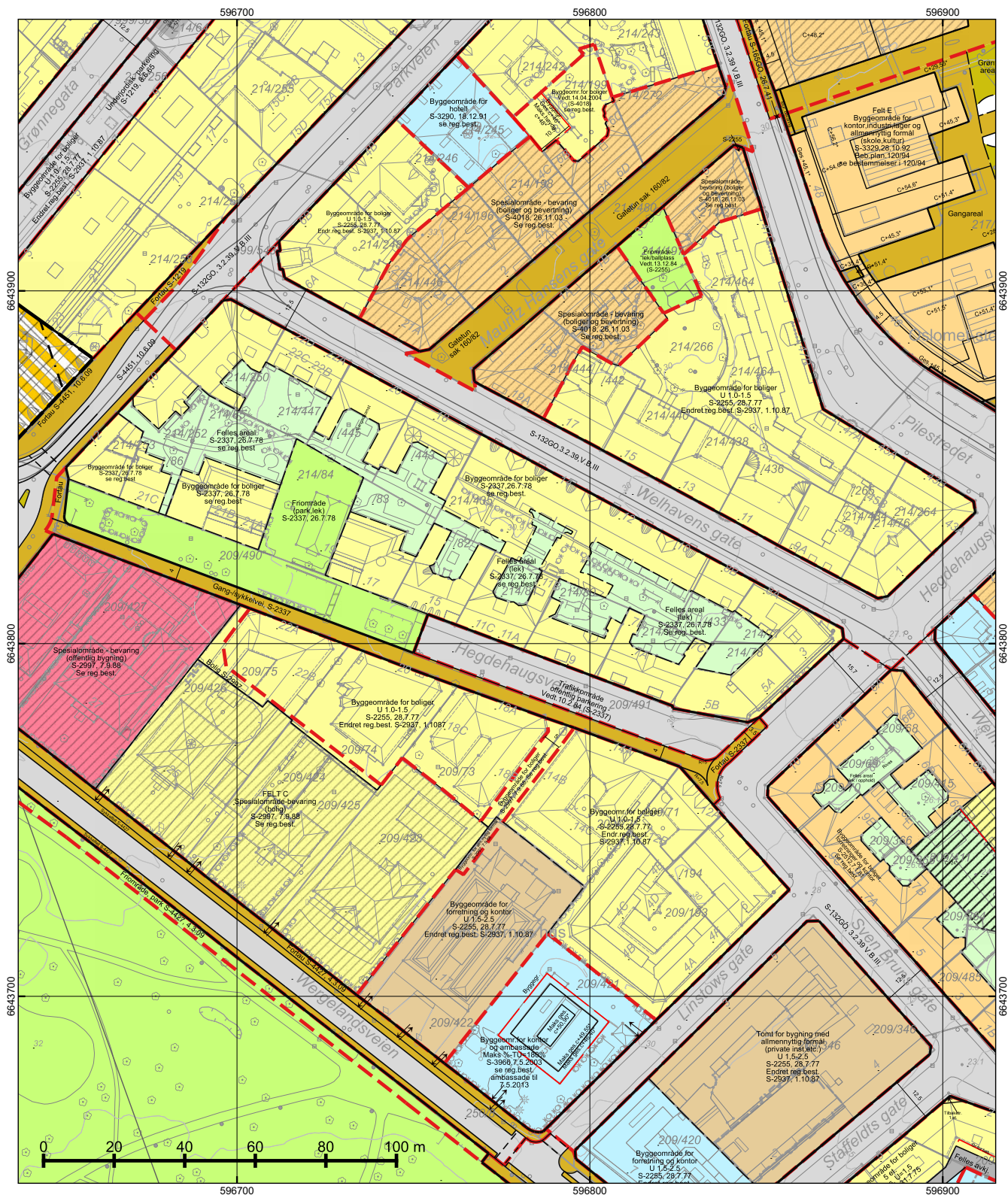
0% 59%

■ Holbergs plass/Høgskolen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

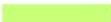
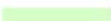
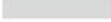
Originalformat: A3

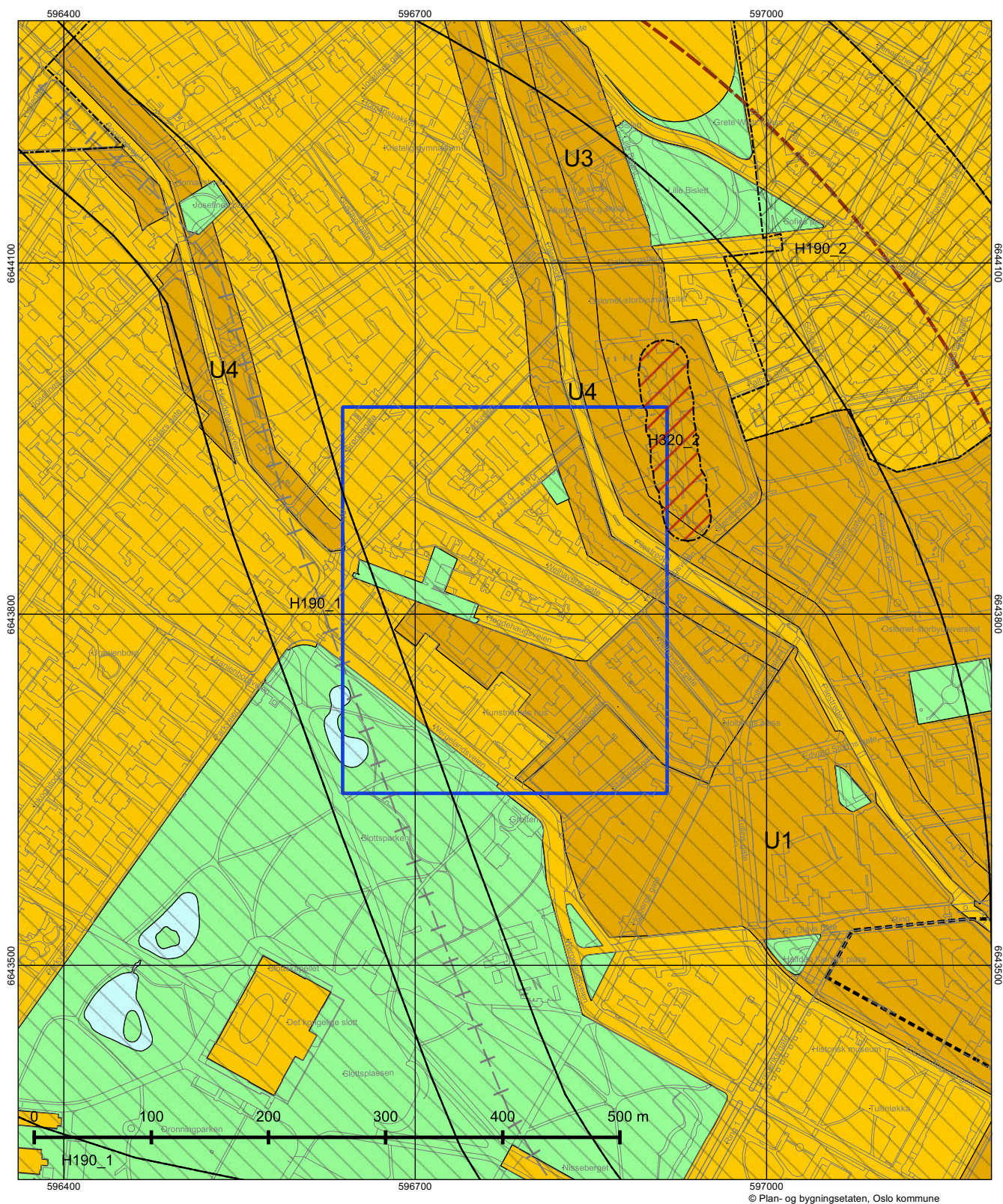
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 153522/ 86527278	Deres ref.:	
Adresse: Hegdehaugsveien 11	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 214/81		

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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		Grense for bebyggelse
	43 - Anlegg for lek og opphold		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	72 - Felles lekeareal		Underjordisk anlegg
	73 - Felles gangareal		Bebyggelse som inngår i planen
	76 - Felles underjordisk anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	121 - Forretning og kontor		
	124 - Hotell og herberge		
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 23.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153522/86527278

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

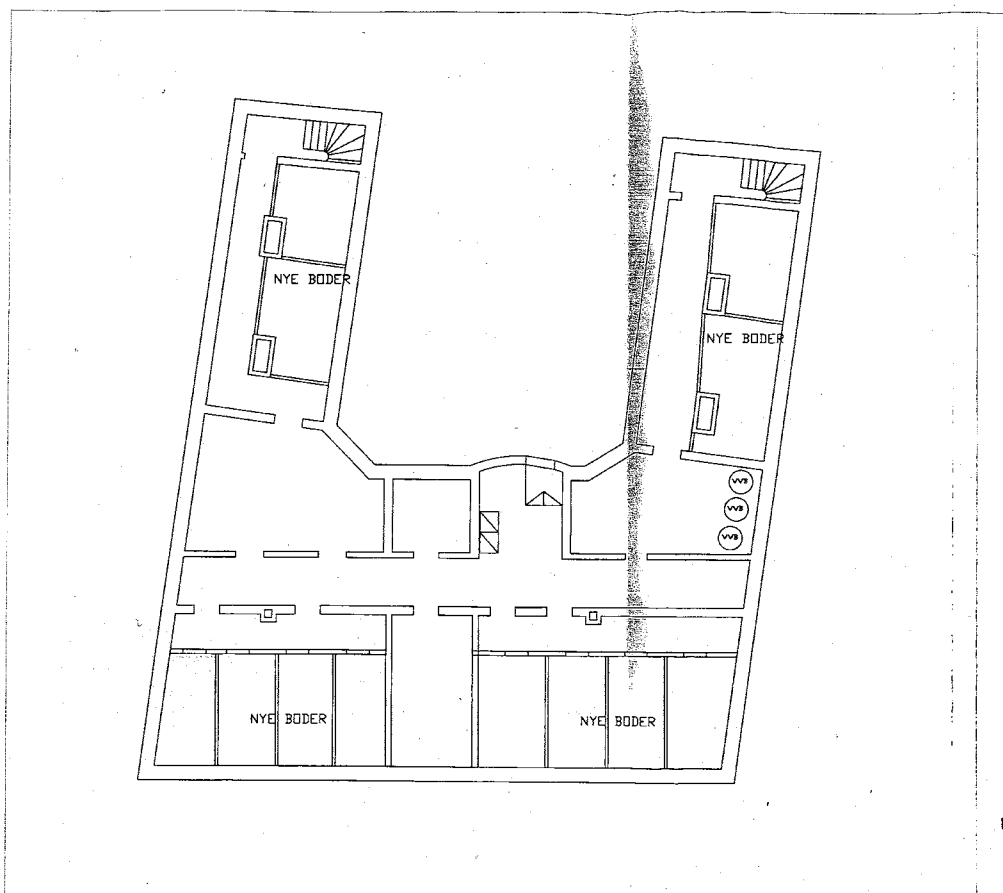
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

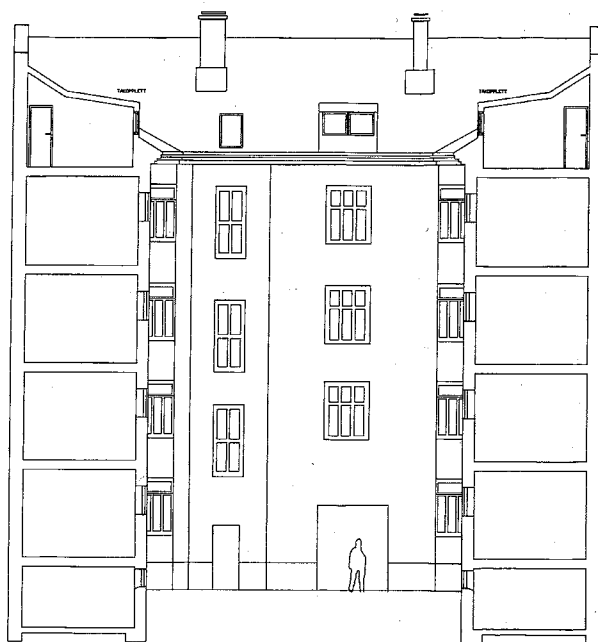


Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



TEKNOLOGISCH			
TECHNISCH ☒ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	
TECHNISCH ☐ RVS 		MT APPARATE ☐ MT APPARATE ☐ MT APPARATE 	

[illegible]

Hegdehaugsm. //

M. nr. 80/1874

Väningshus.

$\frac{74}{80}$ $\frac{68}{74}$ BERN. $\frac{149}{74}$ d.
 Christiania, 16 Juni 1874
 2 Tegninger.

Til

$\frac{149}{74}$

$\frac{493-825}{74}$

Den ørede Byggningscommission

Underfegnede anmelder her
 ved for den ørede Byggningsinspektør
 at jeg agter at opføre paa min
 Tomt N^o 11 i Hagedaangsveien et
 4 Etages Bo- og Byggeshus med 35 St. Kæder
 & Bygningsmateriale medfølgende
 Tegninger. Det vil blive indrettet
 2 Byggeskure, 1 i hver af de to Kæder.

~~M. H. H. 12/10/74~~

12/10/74

orl

D. C. Bjørke

Anmeldelsen indgik til Approbation.
 Christiania den 16 Juni 1874.
 F. Haas



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LM Prosjekt
Markveien 32
0554 OSLO

Dato: **21 JAN. 2005**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200413256-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: HEGDEHAUGSVEIEN 11 Eiendom: 214/81/0/0
Tiltakshaver: LM Prosjekt AS Adresse: Markveien 32, 0554 OSLO
Søker: LM Prosjekt AS Adresse: Markveien 32, 0554 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

TILLATELSE - HEGDEHAUGSVEIEN 11

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Deres søknad av 30.11.2004 og reviderte tegninger mottatt 06.01.2005, er godkjent med dispensasjon fra gjeldende regulering. Tillatelsen er gitt i ett trinn og gjelder innredning av loft til bolig.

Det foreligger bemerkninger til søknaden.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93 litra b) og c), og søknaden godkjennes med vedlagte tegninger påført våre stempel nr. 1, 6, 7, 8, 9 og 10, utsnitt av reguleringskart samt søknad om ansvarsrett for prosjektering og utførelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra § 31 vedrørende angitt u.grad i planen

Arbeidet tillates igangsatt. Ansvarlig utførende skal påse at arbeidet blir utført i samsvar med lov, forskrift og gitte tillatelser, og at arbeidet blir fortløpende kontrollert i henhold til foretakets system og planer for kontroll av tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall, vedtatt 28.11.94, med endringer vedtatt 15.11.95.

Tillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke tiltaket igangsatt innen denne fristen, faller tillatelsen bort. Dersom det ikke er inntrådt forhold som gjør at søknaden må vurderes på nytt kan tillatelsen etter søknad gis forlenget gyldighet i ytterligere 3 år. Ønskes tiltaket endret i forhold til vedtakets ramme, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før den gjennomføres.

Søknad om forlenget og/eller endret tillatelse må nabovarsles og være innsendt før 3-årsfristens utløp.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag:

Området er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.77. Planen angir en U.grad på 1,0 – 1,5 for området.

Søknaden:

Det er søkt om tillatelse i ett trinn, og søknaden gjelder innredning av 4 leiligheter på loftet. BRA for loftet er oppgitt til 160 m².

Protester/bemerkninger:

Finn Arnesen, styreleder i Sameiet St. Hallvard, har bedt om å få tilsendt plantegninger av prosjektet for å ta saken opp i sameiet, men har ellers ikke kommentert tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har i en forhåndsuttalelse datert 27.12.04 anbefalt å plassere vinduene mot gaten noe høyere opp enn det detaljtegningen i mål 1 : 20 viser, og redusere bredden på takopplettene slik at en større del av takflaten mot gårdsrommet forblir intakt. Byantikvaren har ellers ingen bemerkninger til prosjektet.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tegningene er revidert i tråd med Byantikvarens anbefalinger. Plan- og bygningsetaten anser tiltaket for å ivareta de hensyn som med rimelighet kan kreves i medhold av plan- og bygningslovens §§ 74 nr. 2 og 92, 3. avsnitt. For ordens skyld er kopi av tillatelsen vedlagt nedkopiert oppriss mot gaten, oversendt gjenboer.

Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7, og delegert myndighet, har Plan- og bygningsetaten gitt dispensasjon fra § 31 vedrørende overskridelsen av den angitte U.grad i reguleringsplanen. Som særlige grunner har etaten lagt vekt på at tiltaket ikke medfører noen økning av bygningsvolumet. Overskridelsen skyldes i hovedsak bruksendringen av loftet fra tilleggsdel til hoveddel. En mer intensiv utnyttelse av den bestående bebyggelsen er helt i tråd med kommunens uttalte ønske om flere boliger i indre by.

Ansvar:

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 2, og følgende foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett:

LM Prosjekt AS, SØK/PRO/KPR/UTF/KUT (bygning og installasjoner)

Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til den vedlagte kontrollplan for viktige og kritiske områder.

Kontroll:

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og grunngis. Om nødvendig skal det foretas omprosjektering. Det forutsettes at arbeidene utføres i henhold til Tekniske forskrifter 1997 (TEK) med senere endringer

Avfallshåndtering:

Innsendt avfallsplan med miljøsaneringsrapport er godkjent 06.01.2005.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse (skjema NBR blankett nr 5167) sendes inn sammen med dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010.

Denne tillatelse skal, sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer, alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, se vedlagte orientering. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Bolig tett by, Nybygg

Jorunn Dyrset Røe

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for ferdigmelding
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Sameiet St. Hallvard v/Finn Arnesen, Hegdehaugsveien. 18, 0167, OSLO
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

LM Prosjekt AS
Markveien 32
0554 OSLO

Dato: **31 JAN. 2005**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200413256-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Gunnar Aavik

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGDEHAUGSVEIEN 11	Eiendom:	214/81/0/0
Tiltakshaver:	LM Prosjekt AS	Adresse:	remi.lurud@lmprosjekt.no, 0554 OSLO
Søker:	LM Prosjekt AS	Adresse:	remi.lurud@lmprosjekt.no, 0554 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

**ILEGGELSE AV TVANGSMULKT SOM FORFALLER DERSOM
VEDTAK OM GODKJENNING AV AVFALLSPAN IKKE OVERHOLDES**

Plan- og bygningsetaten viser til varsel om tvangsmulkt i vedtak for godkjenning av avfallsplan datert 06.01.2005.

Med hjemmel i forurensningslovens § 73 ilegges tvangsmulkt som forfaller dersom vedtak om godkjenning av avfallsplan ikke overholdes.

Tvangsmulkten vil kun forfalle ved brudd på vedtak om godkjenning av avfallsplan.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i bystyrets vedtak av 11.02.04 og byråden for byutvikling sitt vedtak av 15.03.04.

Frist for uttalelse ble i varsel satt til tre uker. Etaten har ikke mottatt noen tilbakemelding.

Begrunnelse

Tvangsmulkten forfaller dersom avfall fra tiltaket behandles i strid med vedtak om godkjenning av avfallsplan. Den vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den besparelse som blir oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene, og således være et virkemiddel for best mulig ressursforvaltning. Tvangsmulktens størrelse fastsettes på følgende måte:



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, BA avfall
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Beregningstabell for tvangsmulkt		
Avfallshåndtering i strid med vedtak om godkjenning av avfallsplan	Beløp	Minstebeløp
1. Overskridelse av tillatt andel blandet avfall. ¹	2000 kr/tonn	
2. Mangelfull håndtering av en eller flere fraksjoner ¹ (gjelder ikke fraksjoner gitt i pkt 3, 4, og 5).	5 kr/kvm ² per fraksjon	
3. Mangelfull håndtering av farlig avfall og elektrisk- elektronisk avfall (EE-avfall).	10 kr/kvm ²	10 000 kr
4. Feil håndtering av rene naturlige masser, tyngre bygningsmaterialer og asfalt.	100 kr/tonn	
5. Feil håndtering av forurensede masser og forurensede tyngre bygningsmaterialer.	2000 kr/tonn	10 000 kr
6 Manglende dokumentasjon fra mottaker. ³	2000 kr/tonn	10 000 kr

¹ Dersom både punkt 1 og 2 er overskredet benyttes den beregningen som gir høyest beløp.

² Tiltakets bruttoareal.

³ Beregnes ut fra antall tonn i godkjent avfallsplan.

Vedtak

Med hjemmel i forurensningslovens § 73 ilegges tvangsmulkt som forfaller dersom vedtak om godkjenning av avfallsplan ikke overholdes.

Det presiseres at det ikke vil påløpe tvangsmulkt dersom avfallsbehandlingen etter sluttrapport viser at behandlingen samsvarer med vedtak om godkjenning av avfallsplan, eller senere godkjent endring av avfallsplan.

Klage

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er mottatt. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Tilsyn, BA avfall

Jannicke Eide-Fredriksen
Jannicke Eide-Fredriksen
Prosjekting.

Gunnar Aavik
Gunnar Aavik
saksbehandler



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

LM Prosjekt AS
Markveien 32
0554 OSLO

KOPI

Dato: **15 SEPT. 2005**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200413256-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGDEHAUGSVEIEN 11	Eiendom:	214/81/0/0
Tiltakshaver:	LM Prosjekt AS	Adresse:	Markveien 32, 0554 OSLO
Søker:	LM Prosjekt AS	Adresse:	Markveien 32, 0554 OSLO
Tiltaksstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

BRUKSTILLATELSE - HEGDEHAUGSVEIEN 11

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.2005.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Fow - Dyrset Rø
Jorunn Dyrset Rø
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Adresse

Hegdehaugsveien 11A, 0352 OSLO

Dato for energimerking

22.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262277

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80514611

Gårdsnummer

214

Bruksnummer

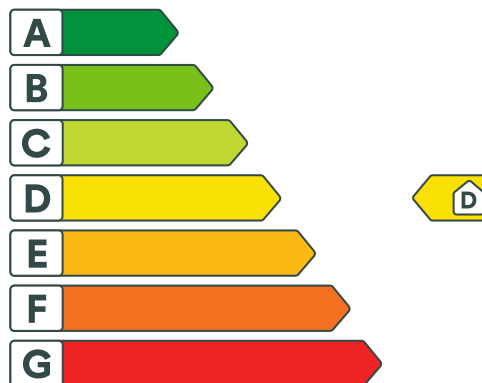
81

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0504



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

32,0 m²

Oppvarmet bruksareal

32,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

182,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

182,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 829 kWh



Hegdehaugsveien 11A, 0352 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hegdehaugsveien 11A, 0352 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/81	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 191 448,20
Eiendomsadresse:	Hegdehaugsveien 11A 0352 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Hegdehaugsveien 11 c/o Solibo As, Dronning Eufemias Gate 16 0191 OSLO		
Eiernavn:	Hegdehaugsveien 11 Sameiet	Totalt	NOK 191 448,20

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	47 677,94	0,00	26030000062450035	11969529	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			47 677,94					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	3 555,00
Renovasjonsgebyr	53 761,60
Vann- og avløpsgebyr	134 131,60
Totale avgifter	191 448,20

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/81/0/10	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Hegdehaugsveien 11A 0352 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Kielland Sigmund Sørensen Hegdehaugsveien 11a 0352 OSLO		
Eiernavn:	Kielland Sigmund Sørensen	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges 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 overfor budgivere 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.

For eiendommen:

Adresse: Hegdehaugsveien 11A
0352 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leopold Mortvedt Nicolaus

Telefon: 954 54 241
E-post: leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre