

A photograph of the exterior of a two-story house. The house has a light-colored, textured facade with decorative moldings. A dark, ornate door is visible on the right, with a small plaque above it that reads "18B". A black wall-mounted lamp is positioned above the door. To the left of the door, there is a window with a similar lamp above it. A stone path leads from the foreground towards the house. On the left side of the path, there are lush green plants and purple flowers. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Hegdehaugsveien 18B, 0167 OSLO

**Lys og gjennomgående 2r
moderniseringsobjekt i attraktive
omgivelser**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Felleskostn.: Kr 2 726,-
Selger: Anne Marie Krogh
Kjetil Krane

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1897
BRA-i/BRA Total 45/62 kvm
Tomtstr.: 975.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 209, bnr. 73
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1007240216

Hegdehaugsveien 18 B

Velkommen til visning i Hegdehaugsveien 18 B, en lys og gjennomgående 2-roms selveierleilighet beliggende i attraktive omgivelser. Boligen har en meget sentral beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon, servicetilbud og andre fasiliteter. Leiligheten ligger i en rolig miljøgate uten gjennomgangstrafikk. Fra boligen er du nesten i Slottsparken som har gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Handlegaten Bogstadveien, en av Norges beste handlegater, ligger i gangavstand fra boligen.

Boligen ligger i byggets andre etasje og inneholder entré/gang, stue, kjøkken, bad, omkleddingsrom og soverom. Pipeløp i stuens ene hjørne og mulighet for peis. Boligen er funksjonell, så du kan flytte rett inn, men er moden for oppgradering, så her kan du skape din egen drømmebolig.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Plantegning	28
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	55
Boligopplysninger	60
Regnskap	63
Protokoll fra årsmøte	64
Vedtekter	66
Husordensregler	69
Reguleringskart	72
Nabolagsprofil	77
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken

BRA-e: 2 m² Bod i felles trapp

5. etasje

BRA-e: 13 m² Loftsbod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bakgården er tilgjengelig for bruk for sameiets beboere.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig målte arealer. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

For mer informasjon, se vedlagte tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

975.1 m²

Beliggenhet

Hegdehaugsveien 18 ligger sentralt plassert i et etablert boligområde mellom Homansbyen og Holbergs plass. Leiligheten ligger i den delen av Hegdehaugsveien hvor det ikke er gjennomgangstrafikk, så her bor du tilbaketrukket fra støy, men likevel midt i smørøyet. Det er gangavstand til alle fasiliteter. For den shoppinginteresserte er det bare å følge Hegdehaugsveien oppover mot Bogstadveien, eller Karl Johans gate nedover til Akersgaten, Egertorvet og Steen & Strøm. For den sultne er det en rekke hyggelige restauranter, nisseforretninger, kafeer og andre servicetilbud.

Fra leiligheten er det gangavstand til barnehager, skoler, høyskoler og universitet som for eksempel Oslo Met. Videre er det god kollektivkommunikasjon til universitet på Blindern og til BI i Nydalen.

Av treningsfasiliteter kan man bl. a. velge mellom Barry's bootcamp, SATS Bislett, Bislett bad og Bislett stadion som tilbyr flotte løpeforhold både sommer og vinter. Alle disse treningsalternativene er plassert i umiddelbar nærhet til leiligheten. Området består i tillegg av en rekke idylliske parker, som f. eks. Slottsparken og Stensparken med flotte rekreasjons- og treningsmuligheter året rundt.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

For kollektiv transport, se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1896 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i tegl-/murverkkonstruksjoner. Etasjeskillere i originalt trebjelkelag. Utvendig fasade med pusset/malt fasade, samt trekninger.

Yttertak i sperrekonstruksjon, antatt tekket med plater. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser. For mer informasjon, se vedlagte tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Innhold

Velkommen til denne lyse og gjennomgående 2-roms selveierleiligheten beliggende i Homansbyen. Boligen er et moderniseringsobjekt med eldre bad og kjøkken.

Entré:

I entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra entréen er det tilgang til boligens bad, kjøkken og stue.

Stue:

Lys stue med stor vindusflate som slipper inn rikelig med lys. Stuens utforming muliggjør flere alternative løsninger for møblering. I stuen ene hjørne er det pipeløp og mulighet for å sette inn ildsted.

Soverom:

På soverommet er det plass til dobbeltseng og øvrig soveromsinventar. Tilgang til soverommet gjennom omkleddingsrom hvor det er god plass til garderobeskap. Stor vindusflate på soverommet som slipper inn rikelig med lys.

Kjøkken:

Eldre, men funksjonelt kjøkken. På kjøkkenet er det godt med skap- og benkeplass samt frittstående hvitevarer. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Bad:

Eldre bad med moderniseringsbehov. På badet er det badekar, opplegg for vaskemaskin,

Tilgjengelige fasiliteter:

Bod:

Leiligheten disponerer pdd. 3 boder. 1 kjellerbod. 1 bod i trappeoppgangen og 1 loftsbode. I forbindelse med mulig loftsutbygging vil bodfordelingen endres og disponiblet bodareal på loftet forsvinne.

Bakgården:

Bakgården er tilgjengelig for bruk for sameiets beboere.

Standard

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 3 og TG 2.

Bygningselementer med TG3 - Store eller alvorlige avvik

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført. Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom). 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 oftes fra

dørterskel mot motstående hjørne 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 noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille. Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 70 mm gjennom hele rommet i stuen. Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 60 mm gjennom hele rommet på soverom. Det er også registrert skjevheter i vegger (vurderes ikke iht Forskrift til Avhendingslova).

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Bad -Generell

Baderom med badekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger. Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen. TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre. Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres. Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år. Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette. Det er ukjent om det er benyttet membran på vegger.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Bygningselementer med TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Avtrekk

Det er ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

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.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningselementer med TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1982. Det bør på

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

Vurdering av avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Malt ytterdør/entrédør med glassfelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu. En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer. For å fremme et sunt innklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i

5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning. Innredning med profilerte, heltre fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Malte veggflater over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp og frittstående kjøleskap. Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Det bør installeres en 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. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk. Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Historisk tilbakeblikk

De 20 eierseksjonene i Hegdehaugsveien 18, 0167 Oslo, er organisert i et sameie med navnet St. Hallvard. Gården, som har organisasjonsnummer 984 612 761, gnr. 209 og bnr. 73, er på tilsammen 1618 kvadratmeter. Det var enkefru Caroline Randi Stabell (1842-1923) som arvet eiendommen etter sin far, snekkermester Carl Abrahamsen (1806-1887). Carl Abrahamsen og kona Ingeborg (1798-1889) kom opprinnelig fra Kristiansand. Snekkermester Abrahamsen arbeidet sammen med

arkitekt von Linstow på Slottet og hadde ansvaret for finsnekkerarbeidet, interiør, parkettgulv og et spesielt kors på alteret i Slottskapellet (von Linstow hadde også ansvaret for å anlegge Slottsparken, og han sørget for at Abrahamsen og flere andre fikk tomter i området rundt). Datteren Caroline giftet seg med skipsfører Peter Elieson Stabell i 1862 i Trefoldighet menighet. Ved folketellingen i 1865 bodde de i Lille Parkvei, gnr. 23, dvs. i Wergelandsveien i dag. Paret fikk tre barn, men bare en sønn, Carl Elieson Stabell (1863-1943) vokste opp. Carolines ektemann døde under dramatiske omstendigheter på 1880-tallet, kfr. boken "Nordmænd i udenlandske krige efter 1814". I 1896 bodde Caroline og sønnen Carl i St. Olavs gate 8, II i Christiania. Dette året fikk hun tillatelse til å oppføre en bygård i Hegdehaugsveien 18, og huset sto ferdig året etter. Hun flyttet selv inn i 4. etasje i A-oppgangen sammen med sin sønn Carl, og bodde der til sin død i 1923. Carl ble boende alene i leiligheten frem til sin bortgang tyve år senere. I følge et befaringsnotat fra Murbyen Oslo (2020) er Hegdehaugsveien 18 en staselig gård og beskrives som en "rikt ornamentert bygård med kvaderinndeling i sokkel, horisontale trekkninger i etasjeskiller, sidefelt ved vindue og balustre samt pedimenter. Profilert takutstikk med konsoller. (...) Originale inngangsdører. Innvendig trappeløp fremstår som originale. Flotte ådringer, veggmalier, originale inngangsdører, trapper og håndløper". Gjennom 1960-/70-tallet fikk gården etterhvert et vesentlig forfall, noe som førte til at Oslo kommune i 1981 vedtok ekspropriasjon for å redde den fra rivning. Dette skjedde ikke minst takket være iherdig innsats fra en av seksjonseierne, Anne Catherine Nilsen, som senere mottok hovedstadens høyeste utmerkelse - St. Hallvard-medaljen - for sitt engasjement. I 1982 overtok det kommunale selskapet Oslo Byfornyelse AS gården og begynte et omfattende reparasjonsarbeid. Taket ble skiftet, soppskader reparert i loft og kjeller, ny stigeledning satt inn, rustne vannrør ble erstattet, nye vinduer ble montert, osv., og de opprinnelige fire leilighetene i hver etasje ble ombygget til fem. Leilighetenes indre oppussing ble ivaretatt av den enkelte beboer. I det alt vesentlige er gårdens utseende likevel den samme nå som da den ble reist for 128 år siden, med gesimser, stukkatur, osv., og mange bygningselementer som inngangsdører og trappevinduerne er som nevnt originale. For noen år siden har styret i sameiet avdekket at gården har en del vesentlige utfordringer. Arbeidet med brannsikring (etter pålegg fra Oslo brann- og redningsetat) er oppstartet, men taket er ikke tett og må skiftes, og en ny rapport fra OBOS Prosjekt har avdekket at VVS-anlegget er modent for utskifting. I praksis betyr dette at sameiet nå vurderer å selge loftet for å få kapital til å dekke inn disse og eventuelt andre vedlikeholdssoppgaver. Dette har tidligere vært forsøkt og vil bli tatt stilling til fortløpende når styret ser det er anledning.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin, komfyr, kjøleskap/fryser, klesskap, bokhyller følger med leiligheten

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

Hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er beboerparkering sone A i området.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP3386103.51

Diverse

Boligen er opprinnelig en 3-roms leilighet, hvor det ene rommet har blitt innlemmet i naboileiligheten. Reseksjonering godkjent hos myndighetene og ferdigattest på ny branncelle mellom boenhetene foreligger.

Ifm. et loftssalg, vil disposisjonsretten over loftsboden opphøre og leiligheten dermed kun disponerer kjellerbod og bod i trappeoppgangen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via panelovner.

Felles varmtvann i gården.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,-. 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 primær

Kr 1 432 931

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 731 724

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er innhentet ved bruk av skattekalkulatoren på skatteetaten sine hjemmesider.

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 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

46/1618

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader kr. 2.491,-

Vedlikeholdsfond kr. 235,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 726

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Fellesutgifter inkluderer kabel-TV, internett, varmtvann, drift & vedlikehold, byggningsforsikring, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjeneste m.m.

Andel fellesformue

Kr 24 307

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet St. Hallvard

Organisasjonsnummer

984612761

Om sameiet

Sameiets navn er St. Hallvard (org.nr 984 612 761). Eiendommen grn. 209, bnr. 73, består av 20 eierseksjoner i Hegdehaugsveien 18, 0167 Oslo.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett

Inntekter:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 1 038 753,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 1 014 403,71,-

Årsresultat:

Resultatet av driften i 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr. 23 359,29,- og ble overført til egenkapital.

Budsjett:

Det er budsjettert med et overskudd på kr. 21 191,- for 2025.

--Hentet fra regnskapet 2024--

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Styret skal underrettes om ny eier av boligen.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ihht. sameiets husordensregler pkt. 3.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad for renhold og vedlikehold av gården skal holdes minst en gang årlig. Dugnaden innkalles av styret med minimum 14 dagers varsel. Seksjonseier som ønsker å utføre dugnad på andre tidspunkter, kan avtale dette med styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Stefan Andreas Dahlström

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 73, seksjonsnummer 7 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:

301/209/73/7:

28.01.1847 - Dokumentnr: 900037 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:73

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1874 - Dokumentnr: 900269 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver Wergelandsveien 21.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:73

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1928 - Dokumentnr: 920981 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1985 - Dokumentnr: 10097 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1618
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

22.04.2025 - Dokumentnr: 436969 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1618
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger utstedt ekspedisjonsdokument på våningshus fra 1897
Det er utstedt ferdigattest på endring av branncelle datert 04.06.2025.
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.05.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det har i bystyret blitt fremmet et forslag om å oppgradere Hegdehaugsveien "fra grå til grønn". Forslaget er ikke endelig vedtatt så det gjenstår å se hva planene for Hegdehaugsveien blir.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtektene §9.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)
124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 614 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 617 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

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

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 490,- pr visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

Ansvarlig megler

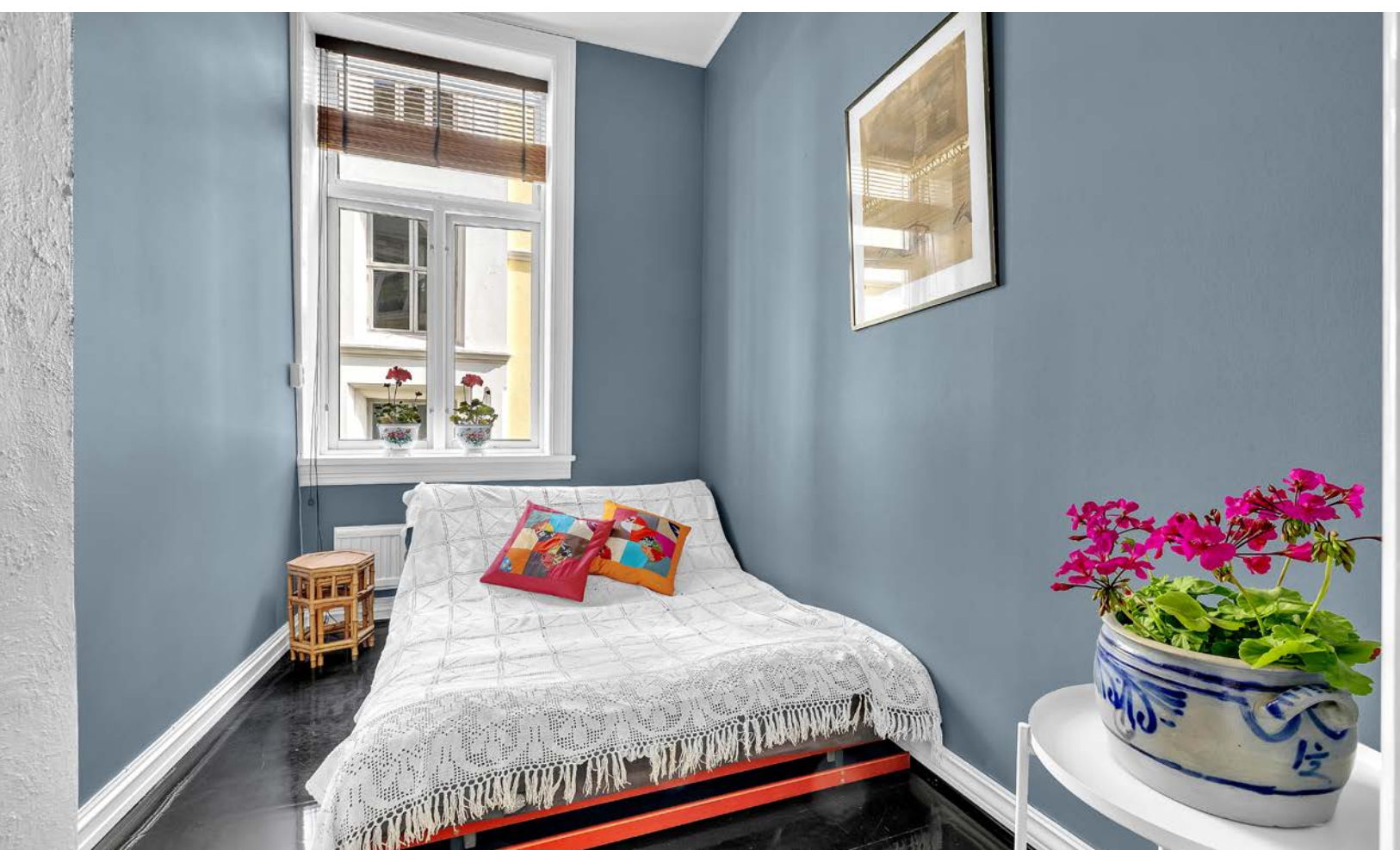
Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

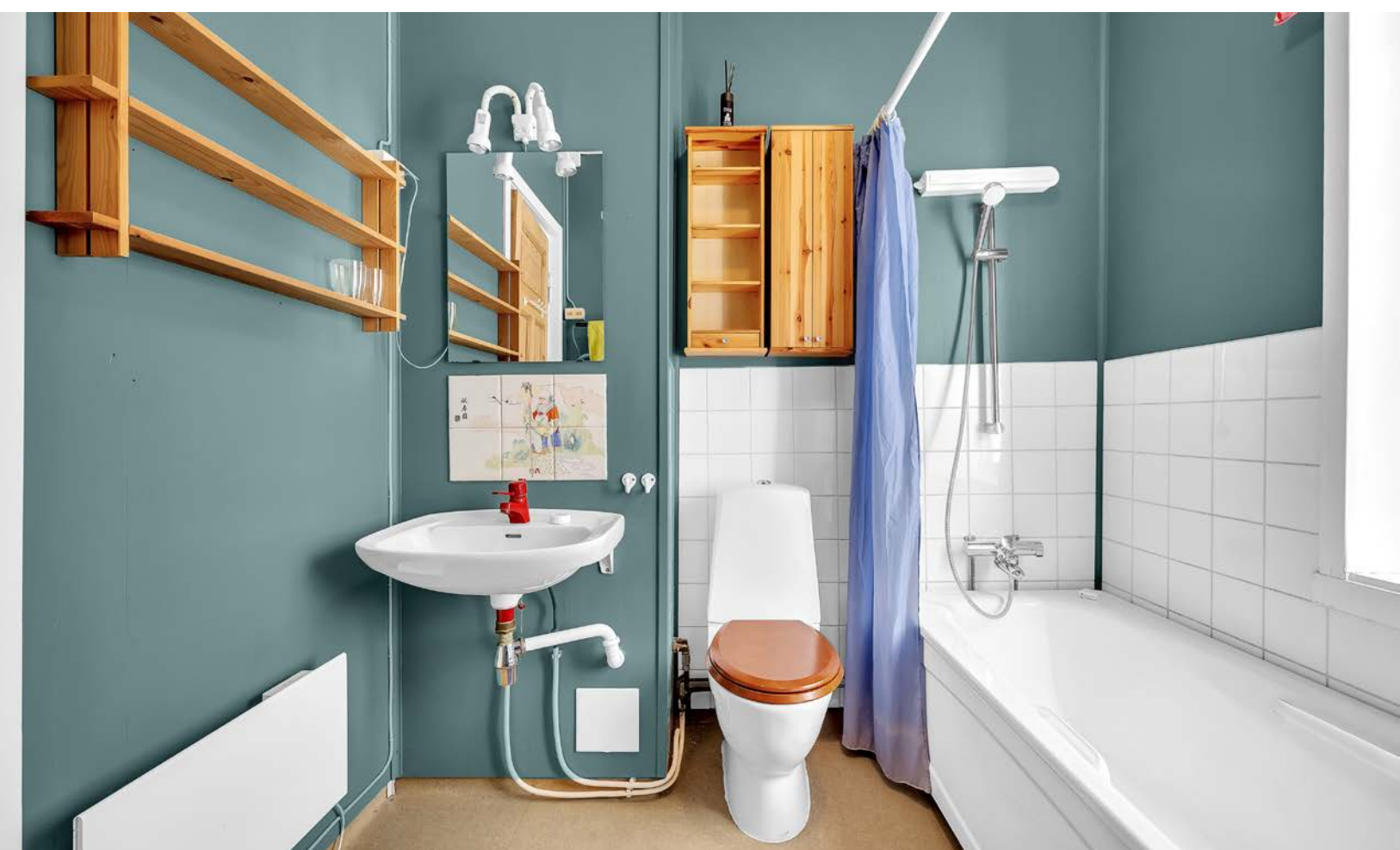
Salgsoppgavedato

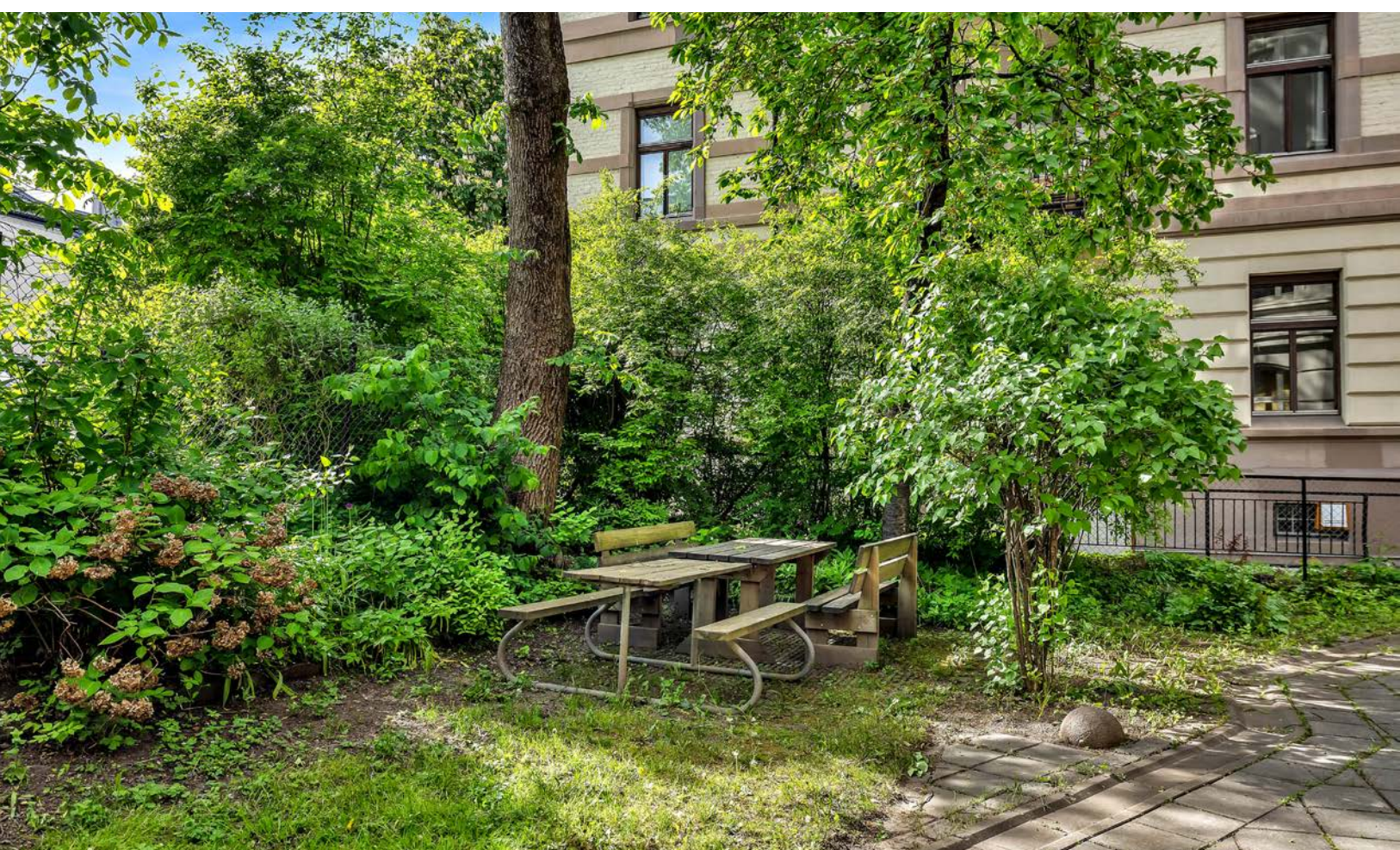
16.06.2025

















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Hegdehaugsveien 18 B, 0167 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 73, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 22030-25100

Referansenummer: LM7090

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 byggteknisk 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via panelovner.

Baderom med badekar.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Baderommet er modent for modernisering.

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte, heltre fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer tre boder.

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 2.etasje:

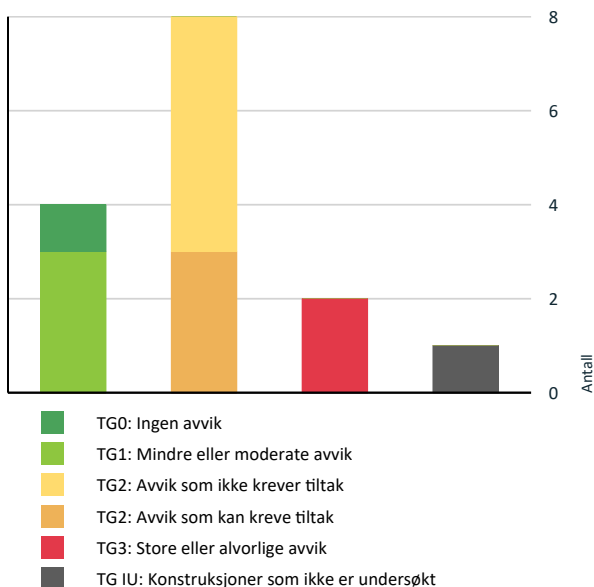
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er nylig utført reseksjonering av leiligheten.

Ferdigattest – Hegdehaugsveien 18 A
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i branncelle, mottatt 03.06.2025

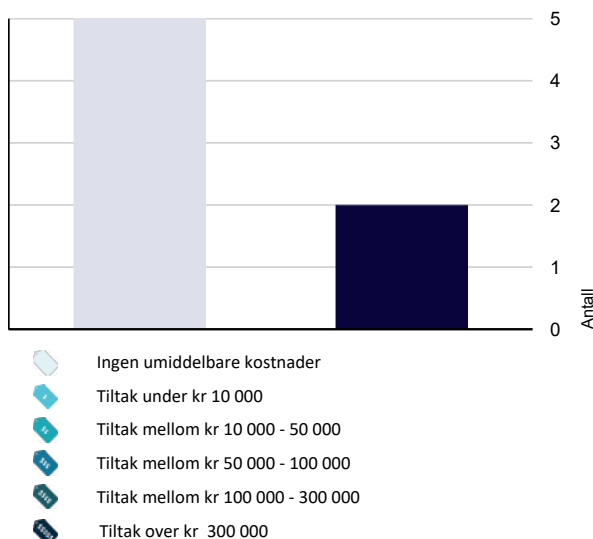
Sammendrag av boligens tilstand

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 etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at 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 i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylles krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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 og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens 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.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

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/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE:



Byggeår

1896

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1982.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Malt ytterdør/entrédør med glassfelt.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

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

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Tradisjonell bygård.

Området består hovedsakelig av bygårder og blokker.

Bygning oppført i 1896 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i tegl-/murverkkonstruksjoner.

Etasjeskillere i originalt trebjelkelag.

Utvendig fasade med pusset/malt fasade, samt trekninger.

Yttertak i sperrekonstruksjon, antatt tekket med plater.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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 1896 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende 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

TG 1 Overflater

Gulv:

Belegg på bad, entré og kjøkken.

Ellers malt heltregulv.

Vegger:

Delvis vegger på bad.

Ellers malte veggflater.

Himlinger:

Tilstandsrapport

Glatte, malte himlingsflater, og panel.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,93 m.

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.

Boligen har utidsmessige overflater (men derimot ingen registrerte funksjonssvikt).

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 skruerull 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

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

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 oftes fra

dørterskel mot motstående hjørne 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 noe skjevhet og knirk i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 70 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 60 mm gjennom hele rommet på soverom.

Det er også registrert skjevhet i vegger (vurderes ikke iht Forskrift til Avhendingslova).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon.

Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmes uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i

Tilstandsrapport

terrengtet fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Mellomgang ved soverom:
Garderobeskap.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom med badekar.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Det er ukjent om det er benyttet membran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte, heltre fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp og frittstående kjøleskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det bør installeres en 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.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

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 befarings.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger 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

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert på kjøkken.
Automatsikringer.
5 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Det er ikke kjent om det er varmekabler i boligen, og om så de fungerer tilfredstillende.

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 konstatere om det resterende elektriske ledningsnettet 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

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

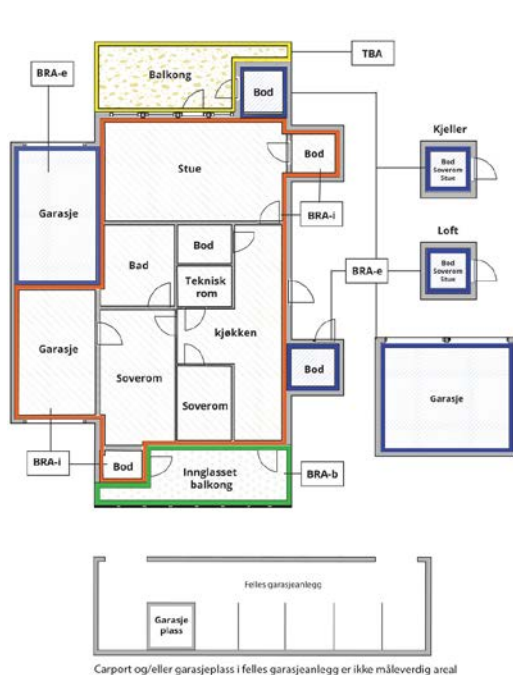
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 2.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45	2		47	
Kjeller (bod)		13		13	
Loft (bod)		2		2	
SUM	45	17			
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken	Bod i felles trapp	
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Eier har påvist en stk bod i kjeller, en på loft, og en i felles trappegang som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 13,4 m².

Loft:

Loftboden er målt til ca 2,4 m².

Felles trappegang:

Boden er målt til ca 2,3 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er nylig utført reseksjonering av leiligheten.

Ferdigattest – Hegdehaugsveien 18 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i branncelle, mottatt 03.06.2025

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Det er ikke benyttet godkjent branndør.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeid i forbindelse med reseksjonering er nylig utført.

Oslo Brannsikring AS har brannisolert veggene mellom seksjon 7 og 8 i år.

Det henvises til eier for ytterligere info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 2.etasje:	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Kjetil Krane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	73		8	975 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Hegdehaugsveien 18 A

Hjemmelshaver

Krane Kjetil

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i en sjarmerende og trafikkstille blindveisgate med kort avstand til alt man trenger i hverdagen.

Gangavstand til alt av fasiliteter både på Karl Johan, i Bogstadveien og på St.Hanshaugen. Kort vei til offentlig kommunikasjon på Frydenlund eller Welhavens gate med buss og trikk, samt Nationaltheatret med tog, trikk, buss og T-bane. OsloMet ligger i gangavstand.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

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

Tradisjonell bygård.

Området består hovedsakelig av bygårder og blokker.

Bygning oppført i 1896 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i tegl-/murverkkonstruksjoner.

Etasjeskillere i originalt trebjelkelag.

Utvendig fasade med pusset/malt fasade, samt trekninger.

Yttertak i sperrekonstruksjon, antatt tekket med plater.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1896, i følge Norges Eiendommer.

—

Eier opplyser:

"gården er blitt direkteoppkoblet til OBRE; mao. ved utløsning av alarm rykker brannvesenet ut. Gamle gårder kan som kjent være brannfarlige, og sameiet har derfor ønsket å sikre seg bedre."

—

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
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LM7090>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240216	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjetil Krane	Anne Marie Krogh
Gateadresse	
Hegdehaugsveien 18B	
Poststed	Postnr
OSLO	0167
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1985
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	40
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240216

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gården ble ekspropriert av Oslo kommune i 1981 og totalrehabilitert.
Arbeid utført av	Det kommunale selskapet Oslo Byfornyelse i 1982.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Som nevnt: Oslo Byfornyelse i 1982.
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, i 1982.
-------------	-------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Taket ble skiftet i 1982.
-------------	---------------------------

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble satt inn stålrør i pipeløp i 2012.
-------------	--

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gården stod ferdig i 1897 og var da bygget delvis på flåte, delvis på fast grunn, og er blitt litt skjev gjennom årene.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- se over.
Arbeid utført av	Oslo Byfornyelse as i 1982.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	For ca. 10 år ettersyn av kontakter av et elektrisk firma.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

For ca. 10-12 år siden ble fasaden pusset opp.

Arbeid utført av

?

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har vedtatt å ville selge loftet for å kunne betale for øket brannsikring mm.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oslo brann- og redningsetat har pålagt gården å forbedre brannsikkerheten, da inngangsdørene er gamle og ikke sikre nok.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007240216

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anne krogh	106d1b048e9fa80386086 6d856a5ae3c21072522	11.06.2025 13:24:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Krane	6f07b9e2710263fdd92a5 7c2320d3762a5da555c	05.06.2025 04:34:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007240216

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Vår referanse:
1007240216

Vår saksbehandler:
Richard Dante

Telefon:
917 43 074

Vår dato:
28.05.2025

Megleropplysninger på Hegdehaugsveien 18B - gnr. 209, bnr. 73, snr. 7 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Anne Marie Krogh	Hegdehaugsveien 18A/B, 0167 Oslo	20.03.1948
Kjetil Krane	Hegdehaugsveien 18A/B, 0167 Oslo	23.11.1949

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn STEFAN DAHLSTRØM	Tlf. 91240394	E-post. stefandahlstrom@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 209	Bnr. 73	Snr. 7	Kommune OSLO	
Sameiets org.nr:	984612 761		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	-		Festekontrakten utløper:		-
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. 14 SP3386103.5.1			
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Dyr skal ikke løftes i hagen</i>	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr 836 799	Seksjonens andel formue? Kr 24 307,50
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 2491 + 235 <i>(bedriften)</i>		Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, restanse kr					
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: <i>1, hver mnd. Varmt vann, fellesstrøm, TV + internett, vindusspiss *</i>			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		293,-		Seksjonens renteutgifter kr:	6,-

* 299,- pr år, vaktmestertjeneste + trappesekk

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4000:-	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Mangler data

11-6-25, Oslo

Sted, dato

[Signature]

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post richard.dante@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien



Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no

SAMEIET ST. HALLVARD

Årsmøtet 26. mai 2025

Driftsregnskap 2024 / Budsjett 2025

Inntekter	Resultat -24	Budsjett -25
Husleie	1 022 211,00	1 022 211,00
Rentegebyr	35,00	
Leverandører	9 964,00	
Finansinntekter	1 743,00	
Leie barnevogngarasjer	4 800,00	
Sum driftsinntekter	<u>1 038 753,00</u>	<u>1 022 211,00</u>

Utgifter	Budsjett -24	Resultat - 24	Budsjett -25
Off. utgifter / renovasjon	250 800,00	304 839,30	310 000
Strøm / varmtvann, lys	163 150,00	103 839,87	100 000
Internett / TV	117 650,00	130 240,80	135 000
Forsikring	120 100,00	149 061,00	145 000
Direkteoppkobling brann	50 000,00	30 020,00	30 020
Renhold / trappevask	71 450,00	71 045,00	90 000
Renhold / vindusvask	19 000,00	19 000,00	19 000
Vaktmester	46 450,00	50 007,50	50 000
Snørydding	14 500,00	14 875,00	15 000
Reparasjon / vedlikehold	61 500,00	60 426,80	70 000
Regnskapsførsel	28 600,00	28 600,00	26 000
Dugnadsutgifter	13 750,00	4 631,60	5 000
Barnevogngarasjer		42 182,50	
Bankgebyrer	5 500,00	6 452,34	6 000
Rentegebyr		182,00	
Sum driftsutgifter		<u>1 015 403,71</u>	<u>1 001 020,00</u>

Resultat / overskudd	<u>23 359,29</u>
-----------------------------	-------------------------

Sameiet St. Hallvard

Hegdehaugsveien 18

Protokoll fra sameietes årsmøte 26. mai 2025 / Cochs Pensjonat

1. Tilstede 17 seksjoner inkl 8 fullmakter. 3 seksjoner ikke representert.
2. Styrets årsberetning ved styreleder Stefan Dahlstrøm. Beretningen ble tatt til etterretning.
3. Informasjon, styrets møtevirksomhet samt hva styret har arbeidet med.
4. Regnskap for 2024 presenterades muntlig.

Sameiere savnet mer detaljert gjennomgang. Kommer tilbake til dette.

Sameiere som er med på fellesgjeld ønsket status for ferdigstilling. Det ble avtalt at styret vil ta saken videre til regnskapsfører Hildegunn. Styret / Hildegunn kommer tilbake med status på fellesgjeld.

Sameiere ønsker at styret sender ut regnskap for 2024 og budsjett/ økonomi for 2025 på mail. Regnskap for 2024 kan godkjennes etter dette hvis det ikke er noen innvendinger fra sameiet.

5. OBRE / brannsikring

Styre gikk gjennom anbefalinger vedr brannsikring, vedtak og tiltak som er utført.

Det kom frem på årsmøte at vi har 2 systemer for brannvarslinger.

Det ene varslers/utløses ved eks stekos. Denne lyden høres ut som "øresus" og kan kun høres i 2 leiligheter oppgang C.

Dette oppleves som ubehag. Usikkerhet om "suselyden" går over til sterk varslings. Brannalarmen er blitt slått av i disse situasjonene.

Forslag om at styret tar kontakt med og invitere Firesafe for gjennomgang av branntavle i oppgang C og ev. brann / evakureing øvelse.

Det andre systemet utløses ved brann.

6. Sameiere ønsker å prioritere å brannsikring av dørene til hver leilighet fremfor utskifting av vinduer. Enstemmig.

Sameiere ber styret forhøre seg med Firesafe og andre entreprenører (min. 3 stk.) om tilbud på brannsikring av dører / dørmodifisering.

7. Vedlikeholdsfond:. Forslag om å øke fra kr 2 til kr 5 per mnd. Godkjent Enstemmig.

8. Kamera i hver oppgang- nedstemt.

Valg av styremedlemmer:

Styreleder Stefan Dahlstrøm 1 år, styremedlem Brage Svensli 2 år, styremedlem Anne Krogh 1 år, Wenche Bruvik 1 år, Anne Cecilie Røgeberg 2 år,

Rett protokoll:

Sameiet St. Hallvard

VEDTEKTER

*Sameiet St. Hallvard ble stiftet 28. januar 1985.
Vedtektene er revidert flere ganger; senest 22. november 2022.*

§ 1 Navn, gårdsnummer og bruksnummer

Sameiets navn er St. Hallvard, organisasjonsnummer 984 612 761. Eiendommen, gnr. 209, bnr. 73, består av 20 eierseksjoner i Hegdehaugsveien 18, 0167 Oslo.

§ 2 Forvaltning av sameiet

Sameiets forvaltning skjer i samsvar med Lov om eierseksjoner av 1.7.2021, sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak på årsmøtet.

§ 3 Tomt, fellesarealer og sameiebrøk

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes størrelse.

Gårdens samlede eiebrøk er 1591 (1618). Seksjon 5 er på 115 kvadratmeter. På grunn av avtalen seksjonen hadde da sameiet ble etablert, belastes den kun med 88 / 1591 av fellesutgiftene og ikke 115 / 1618. Denne særordning bortfaller når seksjonen skifter eier eller overdras og gårdens sameiebrøk økes da til 1618.

§ 4 Boder

Hver seksjon i sameiet har alene disposisjonsrett til den del av fellesarealet som er spesifisert til boder. Boder skal kun benyttes til lager, dersom ikke annet er godkjent av årsmøtet.

Lån av bod avtales direkte mellom seksjonseierne. Kopi av avtalen leveres styret. Flytter en av partene, opphører avtalen.

Utleie av bod er ikke tillatt.

§ 5 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Det ordinære årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april måned og behandle:

- Styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne forrige kalenderårs regnskap
- Revisors beretning
- Valg av styremedlemmer

Gårdens vedlikeholdsfond behandles som egen regnskapspost.

Sameiets vedtekter kan bare endres med 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Varsel om dato for årsmøtet skal sendes senest 21 dager på forhånd. Seksjonseiere som ønsker en ny sak behandlet, sender styret informasjon om dette senest 14 dager før årsmøtet. Innkallingen til årsmøtet skal være seksjonseierne i hende senest 8 dager på forhånd og inneholde tydelig informasjon om sakene som skal behandles. Skal årsmøtet behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3-flertall av avgitte stemmer, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret innehar oppgaven som valgkomité og skal i god tid før årsmøtet henvende seg skriftlig til samtlige seksjonseiere med spørsmål om de er villige til å sitte i styret eller inneha andre tillitsverv. Alle svar presenteres på årsmøtet.

Årsmøtet velger med vanlig flertall et styre av og blant seksjonseierne (inkl. myndige barn, ektefelle, partner, samboer eller fullmektig) bestående av 3 - 5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret velges for 1 - 3 år av gangen og slik at styremedlemmenes funksjonstid fordeles for å sikre kontinuitet. Styreleder velges separat, mens det øvrige styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet bestemmer om styret skal motta honorar, og fastsetter i så tilfelle beløpets størrelse.

Et ekstraordinært årsmøte skal innkalles etter Eierseksjonslovens § 42. I en sak hvor konsekvensen av et vedtak synes tilstrekkelig belyst, gis styret fullmakt til å skriftlig avholde et ekstraordinært årsmøte pr. e-post eller post.

Felling og omfattende beskjæring trær og busker skal avgjøres av årsmøtet.

§ 6 Styret

Styret har som oppgave å sørge for tilfredsstillende drift og vedlikehold av eiendommen og å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet.

Styret utarbeider budsjett for sameiets drift innen årsslutt.

Styret må følge sitt vedtatte budsjett og sameiets vedtak. Utover dette kan styret disponere inntil kr 60 000 pr. sak. Ved kjøp av arbeid eller tjenester for sameiet skal det innhentes minimum tre pristilbud fra konkurrerende bedrifter. Hvis innhenting av tre tilbud ikke lar seg gjøre, av årsaker utenfor styrets kontroll, skal styret fremlegge en begrunnelse for sin avgjørelse til seksjonseierne snarest mulig.

Styret kan ellers fatte beslutninger på vegne av sameiet, dersom dette er beslutninger som kan tas med vanlig flertall på et årsmøte, kfr. § 58 i Eierseksjonsloven.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokoll fra styremøtene sendes til seksjonseierne.

Styret har ansvaret for å engasjere forretningsfører, vaktmester/ funksjonærer og gi dem instruks. Det hører også til styret å føre tilsyn og påse at de utfører sine oppgaver som avtalt.

§ 7 Fellesutgifter

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Dersom sameiet opptar felleslån har den enkelte seksjonseier rett til å innløse sin del av gjelden når man måtte ønske. Ved utmelding av eksisterende felleslån, betaler seksjonseier gebyrer som belastes av forretningsfører / bank. Ved opptak av eventuelle nye felleslån i sameiet, har seksjonseier rett til ikke å delta dersom seksjonens andel innbetales innen angitt frist

Driftsutgifter til felleslånet dekkes av de som deltar i dette. Forretningsfører krever purregebyr og vanlig forsinkelsesrente av seksjonseier etter to purringer på manglende innbetaling av husleie.

§ 8 Forretningssfører

Forretningsfører sørger for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne, setter opp driftsregnskap og balanse, og utarbeider forslag til budsjett i samarbeid med styret.

§ 9 Overdragelse og / eller lån

Salg / overdragelse eller fast utleie av en seksjon skal meldes til styret.

Ved utleie av en seksjon er seksjonseier ansvarlig for at leietaker er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 10 Ombygninger og reparasjoner

Ved arbeid med våtrom i den enkelte seksjon, eller ved større oppussings- / reparasjonsarbeider av innleide firmaer, skal de til enhver tid gjeldende offentlige regler følges.

Bærevegger kan ikke flyttes.

§ 11 Vedlikeholdsfond

I tillegg til generell drift av eiendommen betaler seksjonseierne inn til et fond for å klare større og økonomisk krevende fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Beløpet fastsettes av årsmøtet pr. kvadratmeter i den enkelte seksjonen og innkreves sammen med månedlig husleie. Fondet skal ikke benyttes til vanlige driftsutgifter.

§ 12 Husordensregler

Den enkelte seksjonseier og eventuelle leietakere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler for sameiet.

Det er ikke tillatt å ta seg til rette i fellesarealene på en måte som er til sjenanse for andre seksjonseiere.

§ 13 Dugnad

Felles dugnad for renhold og vedlikehold av gården skal holdes minst en gang årlig. Dugnaden innkalles av styret med minimum 14 dagers varsel. Seksjonseier som ønsker å utføre dugnad på andre tidspunkter, kan avtale dette med styret.

Sameiet St. Hallvard

HUSORDENSREGLER

Opprinnelig vedtatt 30. mai 2002 og revidert flere ganger; senest 19.5.2020.

Et hyggelig bofellesskap

Vi har som mål å ha et godt miljø i vårt sameie. Vi er 20 husstander som bor sammen i en verneverdig gård fra 1896, med de utfordringer og oppgaver dette innebærer.

Vi har et felles ansvar for å holde gården hyggelig, ren og ryddig. Dersom du oppdager forhold som du synes er til sjenanse, kan du enten ta det opp med den ansvarlige eller kontakte styret. Det er viktig å ta hensyn til hverandre.

1. Fellesarealene

- A. Fellesarealene skal holdes pene og uten forsøpling. Fellesarealene ute og inne er ikke lagerrom. Gjenstander som ikke fjernes etter varsel fra styret, kan bli kastet.
- B. For å unngå skader på hellene og underliggende membran, er det ikke tillatt å kjøre bil, henger, lift eller annet tungt materiell inn i gården, uten tillatelse fra styret. Dersom man ikke har søkt og fått godkjenning, kan man få et erstatningsansvar.
- C. Sykler og andre større gjenstander skal ikke plasseres i trappeoppgangen, med unntak for barnevogner.
- D. Styret i sameiet kjøper skilt til postkasse og skifter navn på utvendig dørtelefon ved innflytting.
- E. Pass på at alle dører til fellesarealene holdes låst til enhver tid. Om vinteren kan dørene være trege; trekk døren godt igjen etter deg. Vennligst hold alltid hageportene mot gaten lukket.
- F. På grunn av tidligere soppangrep må lagring av gjenstander i kjelleren begrenses. Sett ikke ting inn mot yttervegg. Organisk materiale (papp, treverk, kartong) må lagres med lufting rundt.
Om sommeren skal vinduene i kjeller holdes åpne, mens de må lukkes om vinteren.
- G. Sjøppelkassen ute skal kun brukes til henholdsvis papir- og husholdningsavfall. Annet avfall må du selv ta ansvaret for å fjerne. Sjøppel skal ikke plasseres på utsiden av kassen hvis den er full. Sjøppelposer skal ikke settes utenfor egen dør.
- H. Det er stor brannfare i gården, fordi det ikke finnes brannsperrer. Det er forbudt å bruke fyrstikker / stearinlys i de innvendige fellesarealene. Utefakler skal ikke settes så nær vegg eller trapp at skader kan oppstå.

Røyking i de innvendige fellesarealene er ikke tillatt. Det henstilles til ikke å røyke på fortauet med åpen utgangsdør vinterstid, da røyken går rett inn i oppgangen og det blir veldig kaldt.

Sameiet St. Hallvard

- I. Gårdens felles utstyr, slik som dørtelefon, brannvarslingsanlegg (også de deler som er installert inne i leilighetene), må ikke demonteres eller flyttes uten at styret er varslet. Arbeid på slikt anlegg skal utføres av godkjente fagfolk. Seksjonseierne skal kun benytte felles kabler i gården og ikke installere egne kabler i fellesarealet. Skade på fellesanlegg medfører erstatningsansvar. Varsel om frakobling/ tilkobling / tildekking skal meldes til styret på forhånd.
- J. Vinduene i trappeoppgangene er originale fra 1896 og i dårlig forfatning. De må holdes lukket inntil de er restaurert.
- K. Pass godt på dine nøkler til ytterdører og fellesarealer. Styret må snarest varsles om du mister dem. Du kan bli holdt ansvarlig dersom de kommer på avveie.

2. Inne i din leilighet

- A. Badet
Sluk i badegulv må renses med jevne mellomrom.
- B. Bad / kjøkken
Din vaskemaskin/ oppvaskmaskin/ Jacuzzi må ha innebygget flomsikring, og de(n) skal ikke kobles til gårdens varmtvann. Dersom maskinen ikke har fastmontert avløpskobling, er enhver bruk på eget ansvar.
- C. Brannsikring
Du har selv ansvar for årlig ettersyn av eget pulverapparat / vannslange / egen, privat opsatt røykvarsler og skifting av batterier.
- D. Oppussing/ reparasjon
Dersom større oppussings- / reparasjonsarbeider er planlagt i en leilighet, skal styret og de andre seksjonseierne i oppgangen informeres av seksjonseier senest 7 dager på forhånd.

Hvis det under oppussing inne i en leilighet er fare for mye støv i trapperommet, må felles brannvarslere ikke kobles ut. Tildekking kan skje så lenge noen er tilstede.
- E. Når materialer og tungt utstyr er nødvendig for gjennomføringen av arbeidet og dette skal bæres inn / ut av gården, plikter seksjonseier å sørge for at det tas tilstrekkelig hensyn for å beskytte dører / vegger osv. i trapperommet. Dersom arbeidene i en seksjon medfører at trapperommet blir tilstøvet / tilskitnet, plikter seksjonseier å sørge for renhold av fellesarealet ved arbeidsdagens slutt.
Seksjonseier har ansvaret for at arbeider ikke er til sjenanse for gårdens øvrige beboere. Dette innebærer at støyende arbeid kun kan finne sted mandag-fredag kl. 08-19, lørdag kl. 09-17, men ikke på søndager / helligdager / alminnelige fridager.

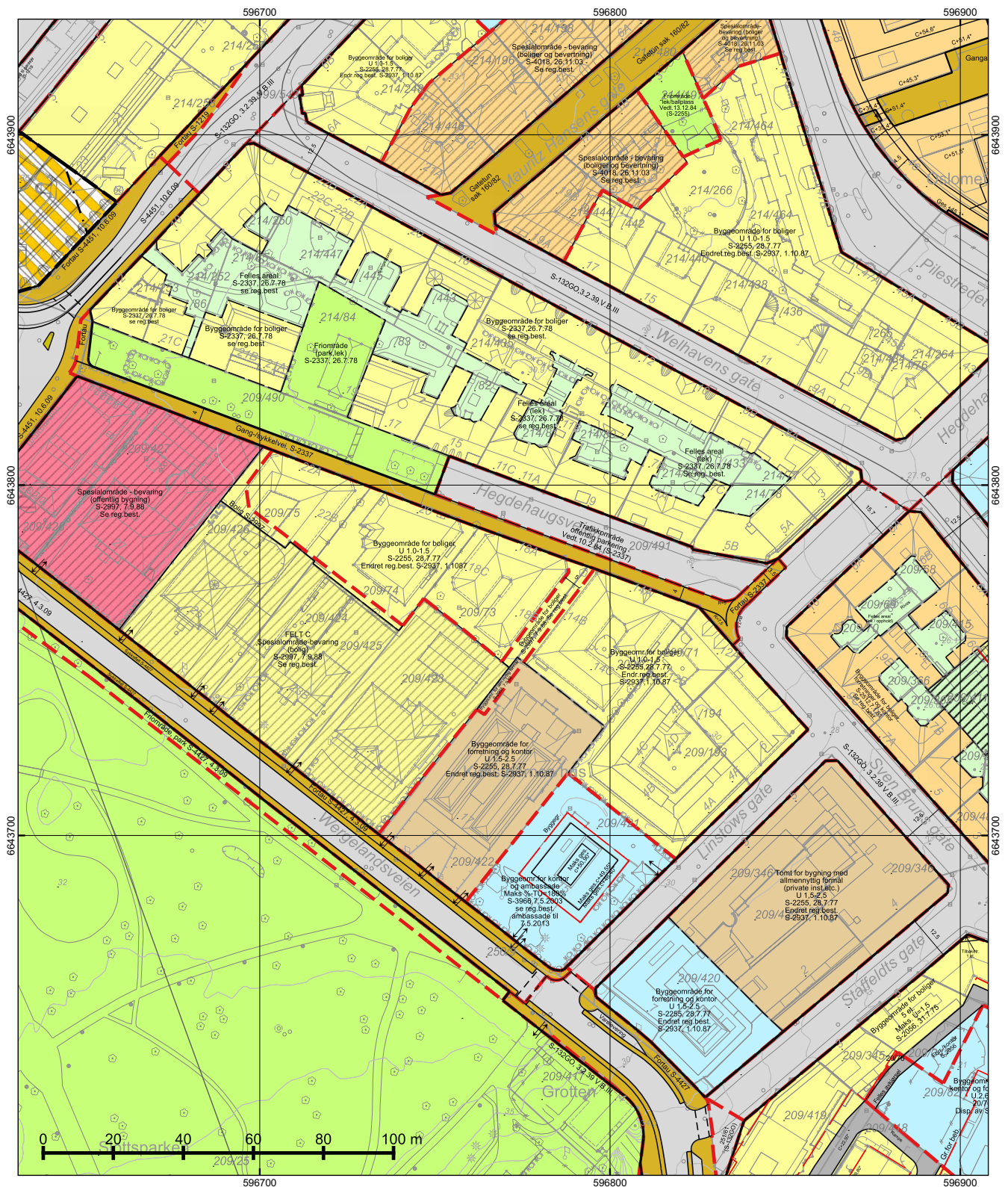
Videre plikter eier av seksjonen å pålegge det firma/ de arbeidere som engasjeres til enhver tid å holde alle utgangsdører låst.

Sameiet St. Hallvard

- F. Når brukte materialer eller andre gjenstander skal tas inn og ut av leiligheten, må dette ikke mellomlagres i fellesarealer, ved søppelkassene, eller i kjeller og på loft, men fjernes snarest, dersom ikke styret har gitt en midlertidig godkjenning.
- G. Dersom overstående ikke følges og skader påløper i fellesarealene, eller de tilskitnes, har styret med 7 dagers varsel fullmakt til å engasjere nødvendig bistand for å rette opp dette. Eier av den aktuelle seksjonen blir da holdt økonomisk ansvarlig.
- H. Vår gård er gammel og det er lytt mellom de enkelte leilighetene. Det skal vises hensyn mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 slik at ingen utsettes for unødig støy.

3. Husdyr/ mating av fugler

Dyrehold er tillatt i sameiet. På grunn av rottefaren er det ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller dyr fra vinduene eller i hagen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143813/ 86513179

Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 18B

Gnr/Bnr: 209/73

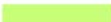
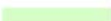
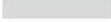
Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV

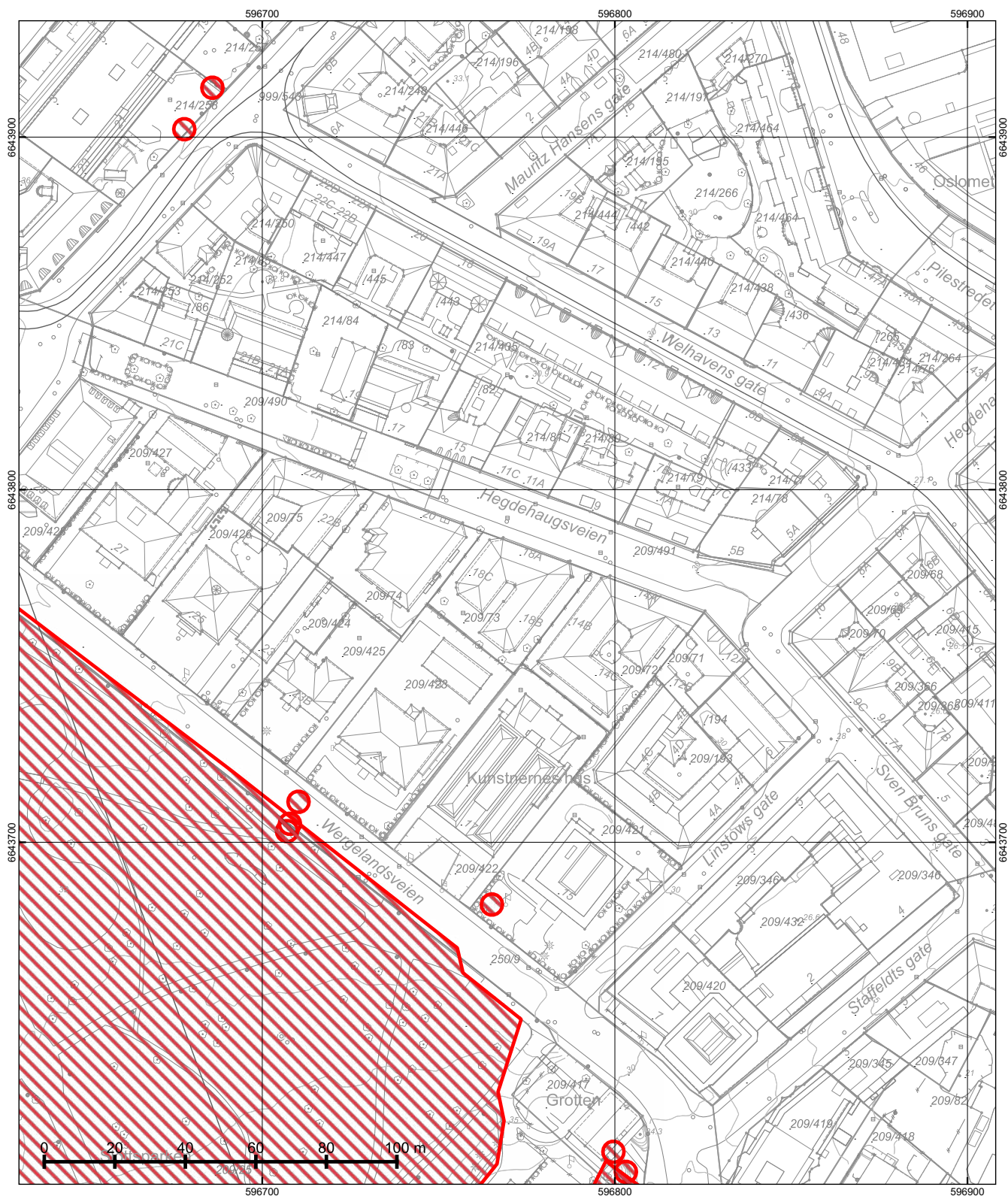
Kommentar:

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)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 30.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 143813/ 86513179 Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 18B	Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV
	Gnr/Bnr: 209/73	Kommentar:

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

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

Nabolagsprofil

Hegdehaugsveien 18A - Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Frydenlund Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N	3 min 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 1.9 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

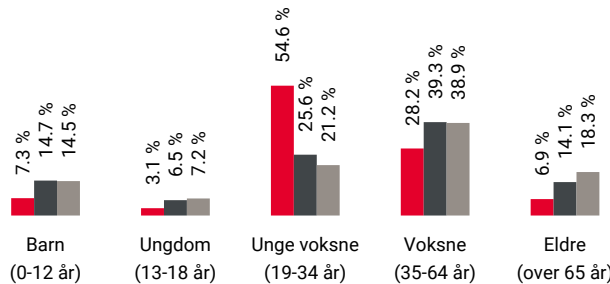
Veldig trygt 79/100



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

Rema 1000 Parkveien Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Joker Parkveien Oslo PostNord, søndagsåpent	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 2024

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

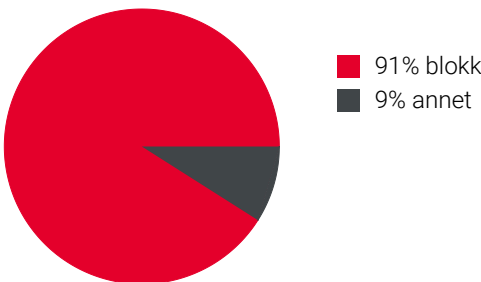
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Mauritz hansens gt. ballbane 5 min 
Ballspill 0.3 km
-  Nye Bislett stadion, innendørs friidrett 8 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.6 km
-  EVO Oscarsgate 6 min 
-  Treningshuset 7 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.»

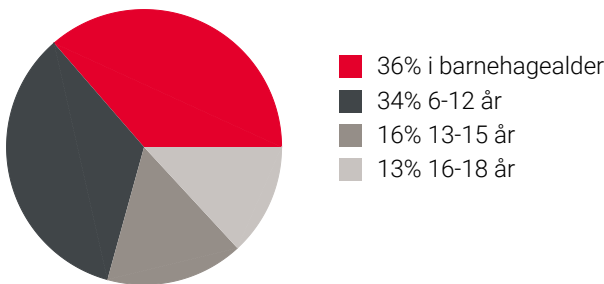
Sitat fra en lokalkjent



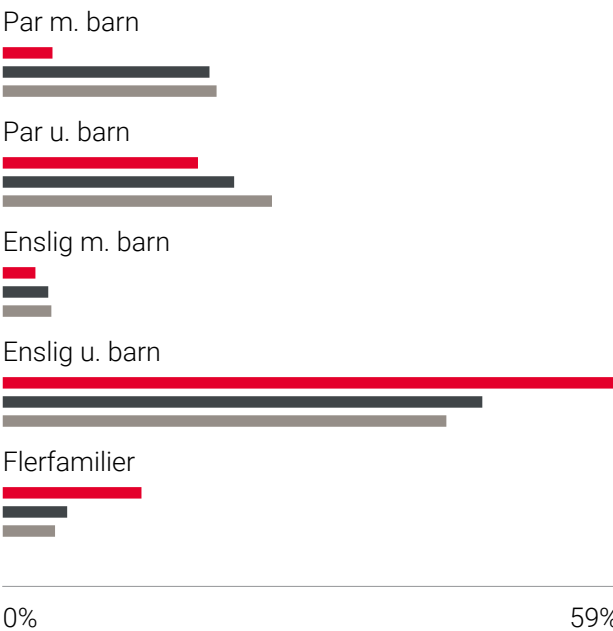
Varer/Tjenester

-  Paleet Karl Johan 13 min 
-  Vitusapotek Holbergs Plass 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



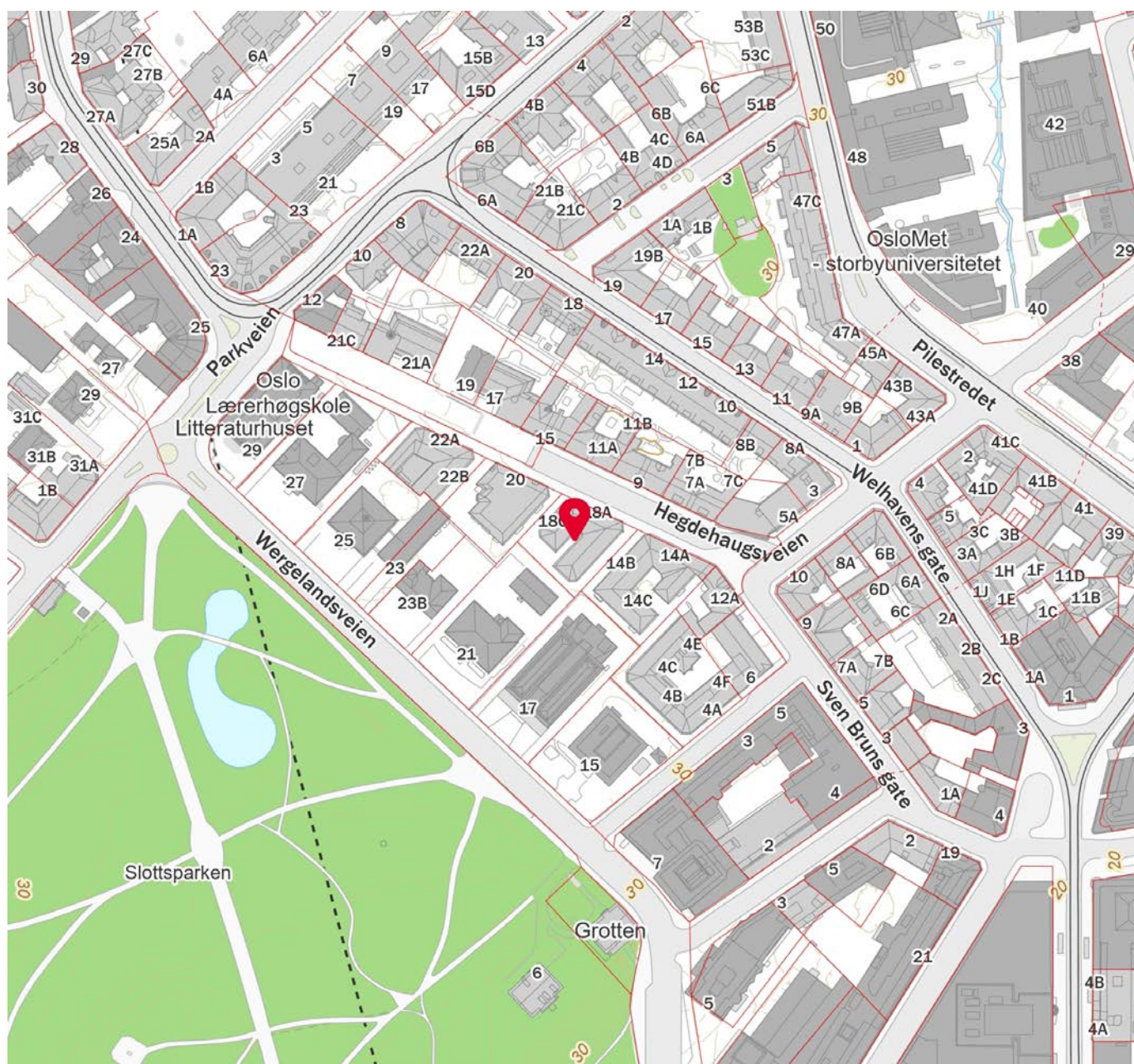
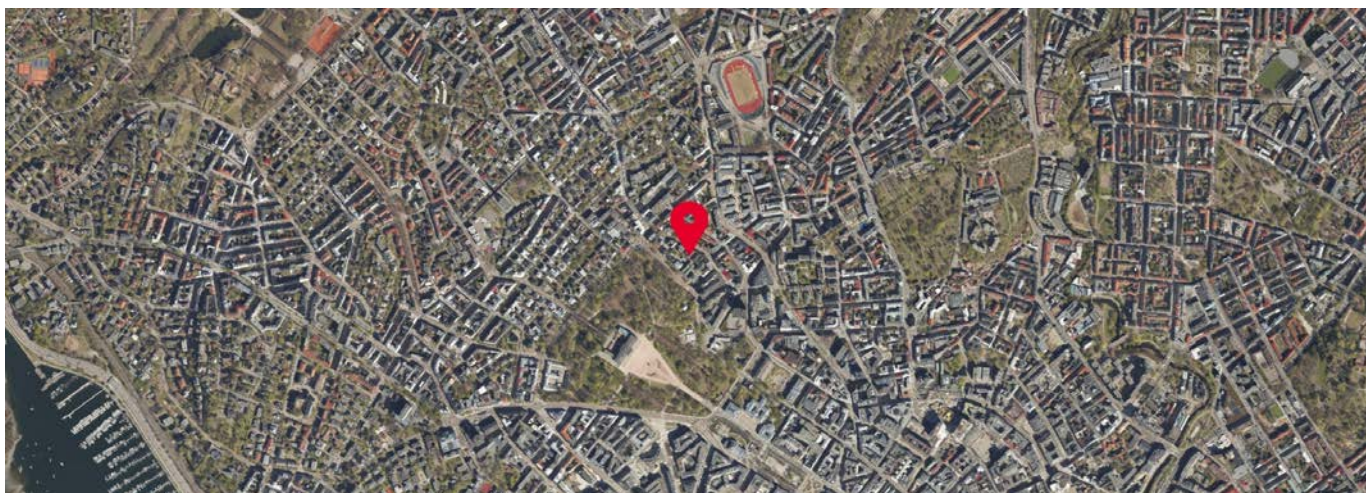
Familiesammensetning



-  Holbergs plass/Høgskolen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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





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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hegdehaugsveien 18B
0167 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard Dante

Telefon: 917 43 074
E-post: richard.dante@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