WELHAVENS GATE 8 A

PRIVATMEGLEREN

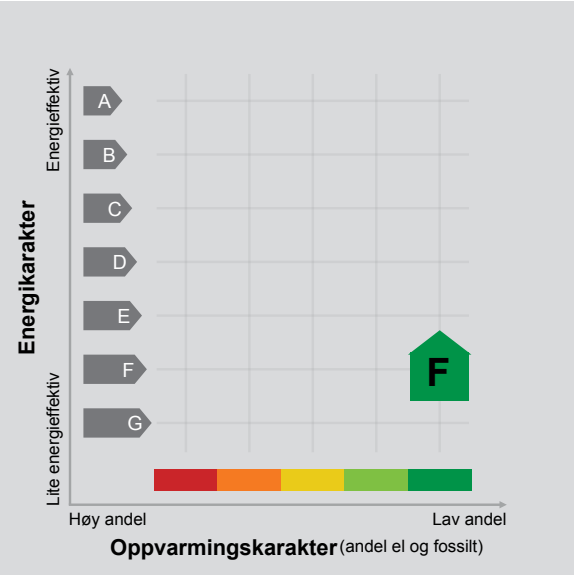
Vedlegg

Energiattest
Meglers verdivurdering 15.07.2025
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter - Welhavens gate 8a
Husordensregler - Welhavens gate 8a
Innkalling årsmøte - Welhavens gate 8a
Protokoll årsmøte - Welhavens gate 8a
Arealbekreftelse - Welhavens gate 8a
Reguleringskart - Welhavens gate 8a
S-2337 - Welhavens gate 8a
Ekspedisjonsdokument Våningshus - Welhavens gate 8a
Tegninger - Welhavens gate 8a
Firmaattest - Welhavens gate 8a
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Welhavens gate 8A
Postnummer	0352
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80514557
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-146656
Dato	17.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av yttervegg
- Tetting av luftlekkasjer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

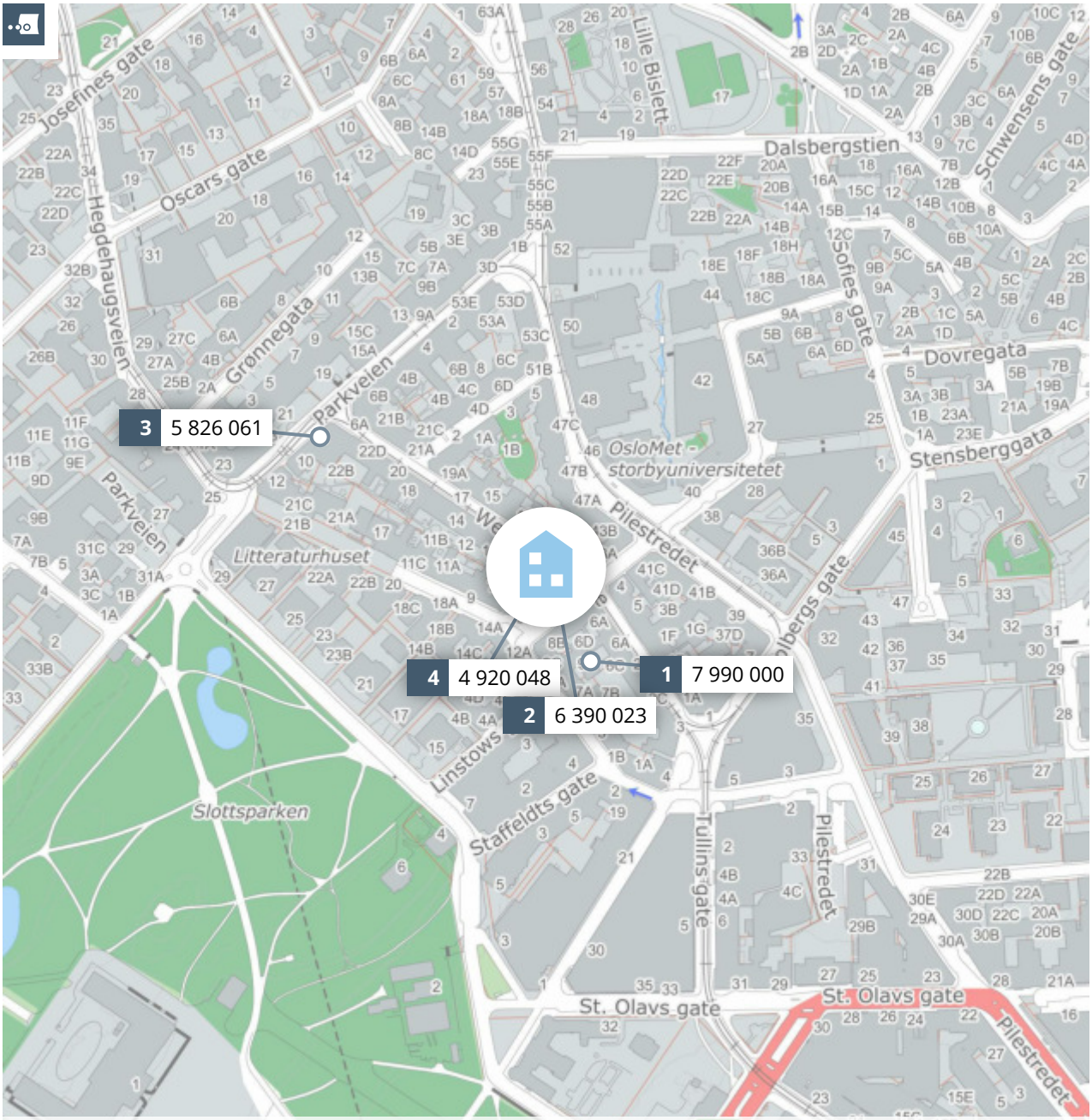
Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

MEGLERS VERDIVURDERING 15.07.2025



Meglers verdivurdering

WELHAVENS GATE 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 15.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Welhavens gate 8 A, 0352 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 214 BNR 77 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 9

Verdivurdert til

4 770 000

29 108	4 799 108	117 073
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	3 864
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Welhavens gate 6 E 67 m² 1877 3. etg 1 sov	10.05.2025	8 500 000	**7 990 000**	0	7 990 000	**119 254**
2 Hegdehaugsveien 3 57 m² 1938 - etg 3 sov	20.05.2025	6 500 000	**6 350 000**	40 023	6 390 023	**112 106**
3 Parkveien 8 46 m² 1901 4. etg 1 sov	30.04.2025	5 400 000	**5 750 000**	76 061	5 826 061	**126 654**
4 Welhavens gate 8 A 41 m² 1938 3. etg 1 sov	12.03.2025	4 990 000	**4 890 000**	30 048	4 920 048	**120 001**

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et urbant, populært og særdeles sentralt boligområde i Homansbyen i Oslo, rett ved alle bymessige fasiliteter og gode rekreasjonsområder. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Bogstadveien med alle sine utelivs- og shoppingmuligheter. Det er kort vei til lekeplass og fotballbane.

Flere flotte parkanlegg ligger i nærområdet og byr på gode rekreasjonsmuligheter hele året. Slottsparken ligger kun 240 meter unna, og i tillegg er det få minutters gange til Stensparken, St. Hanshaugen park og Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Det ligger flere treningssentre i gangavstand, som for eksempel Sats og Optimal trening. Bislett stadion og Bislett Bad & Trening ligger ca. 7 min unna til fots. Førstnevnte har fotballbane, stort utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter
Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker, Kiwi, Bunnpris, Coop Mega og Rema 1000, som alle ligger i kort gangavstand. Hegdehaugsveien, Bogstadveien og Majorstuen er velkjente for sitt yrende folkeliv og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder.

Her finner du alt fra de store, rimelige kleskjedene, til de fasjonable motehusene. Det er også gangavstand til Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum. Rett over veien ligger Sushi Express og Welhavens skjenkestue.

Området byr på et godt kollektivtilbud via buss og trikk. Nærmeste holdeplass er Welhavens gate trikk- og busstopp, som ligger kun to minutter unna. Med bil fra Homansbyen tar det ca. 3 min til Majorstuen, 5 min til Oslo S, 8 min til Bygdøy og 35 min til Oslo Lufthavn.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Ruseløkka barne- og ungdomsskole. OsloMet - storbyuniversitetet ligger i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Blindern og Politihøgskolen, samt VID, vitenskapelige høgskole i Oslo. I nærområdet finnes det også et godt utvalg av

både private og kommunale barnehager.

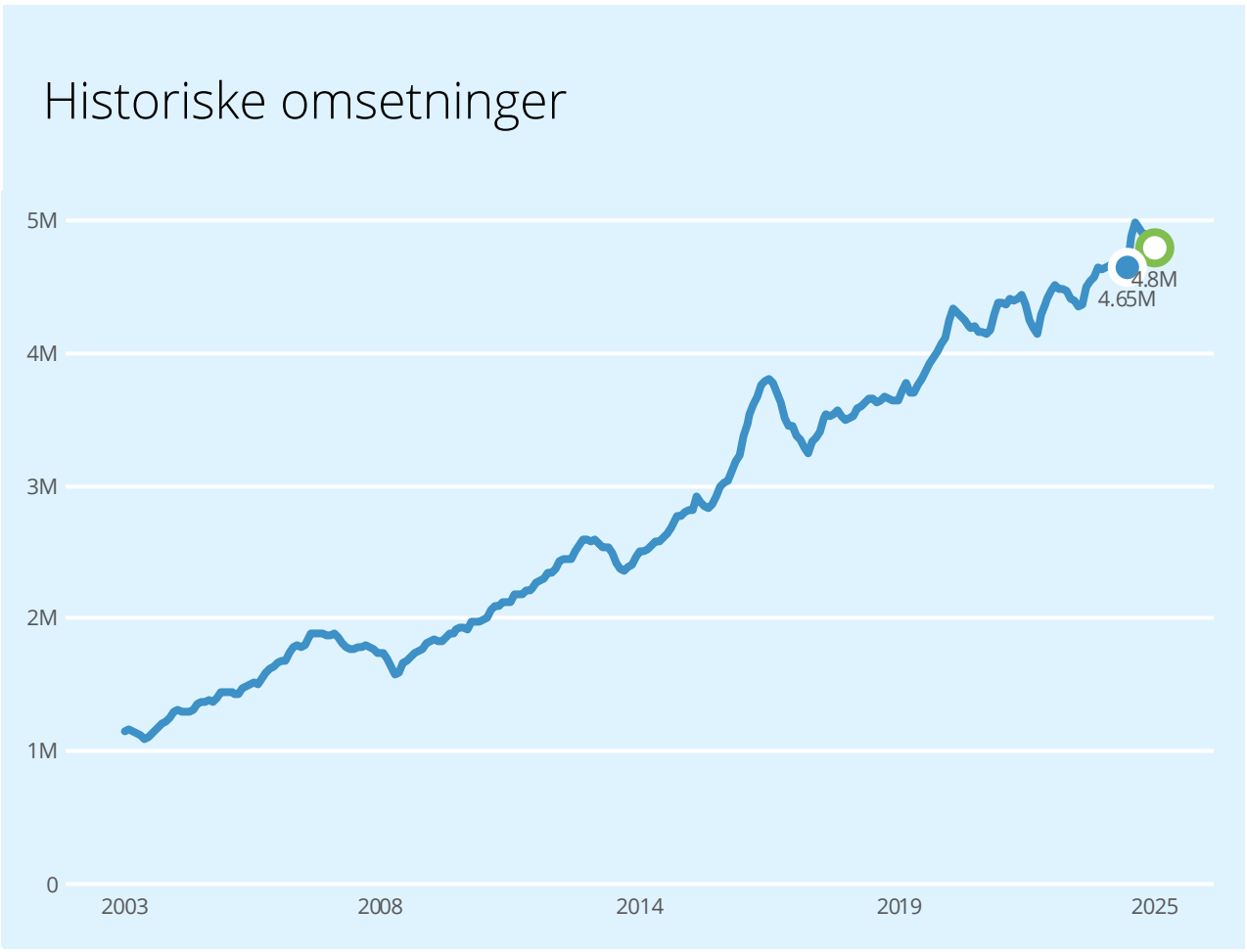
Innhold: Entré/gang, bad, soverom, stue, åpen kjøkkenløsning og garderobe.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.11.2024	06.12.2024		4 600 000	4 600 000	53 284	4 653 284

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 9 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

8.7M
8.4M
8 062 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

5.7M
5 504 000 Salgspris i snitt
5 359 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

134 621 HOMANSBYEN RODE 9 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

124 065 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

117 073 Welhavens gate 8 A
Totalpris 4 800 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Welhavens gate 8 A, 0350 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 77
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 08.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15383-2292 **Referansenummer:** NA3966

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl **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.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
90177776

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Bærende konstruksjoner i betong, pusset og malte fasader.
Flat takkonstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.
Det er heis i bygget.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Lyd og brann klassifisert entredør.
Malt tre balkongdør med 2-lags glass fra 2001.
Brann balkong ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: laminatgulv.
Veggflater: glatte malte veggflater.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,72 meter.

Overflater med normal bruks-slitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Avvik registrert i stue/kjøkken, normale skjevheter i etasjeskiller- byggeåret tatt i betraktning.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra ukjent årstall.

Tetthetsfunksjonen er utløpt i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon.
Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har et konstruksjons-prinsipp fra byggetidspunktet med sluk og membran fra byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid selv om det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser

Det er flislagt gulv og flislagte veggflater.
Malt himling med downlights.
Naturlig ventilasjon/elektrisk vifte er montert.

Bad med wc, stål servant og dusj i hjørne samt opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Laminat glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, kullfilter vifte, fliser over benk, nedfelt kum, integrert oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt og waterguard er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber og noe synlig krom rør på bad.

Stoppekran på soverom.
Avløpsrør og sluk i leiligheten er av plast.
Hovedsoil i gården er av støpejern fra byggeår- ikke vurdert.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er felles varmtvann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
I følge eier har det vært utført eltilsyn i løpet av de siste fem år.
Tilsynsrapport/samsvarserklæring er ikke fremvist.
Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

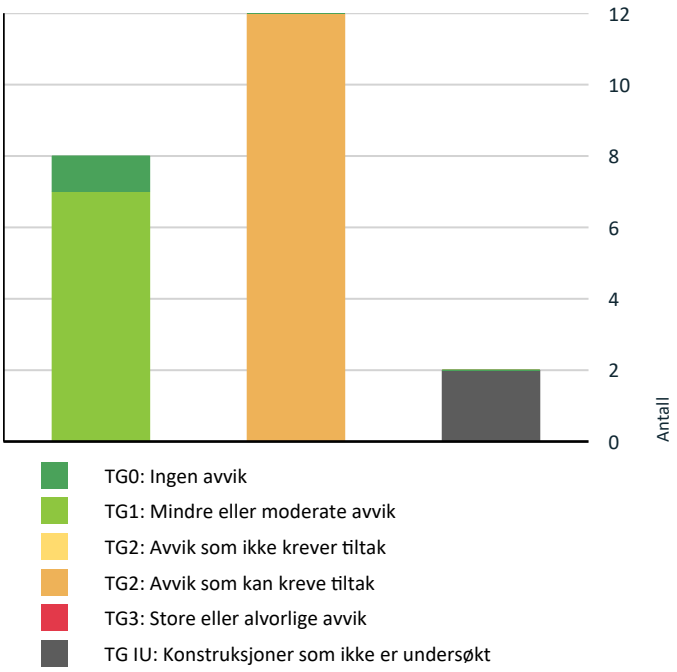
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendige ombygninger er foretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2 etasje > Åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2 etasje > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 1 Dører

Lyd og brann klassifisert entredør.
Malt tre balkongdør med 2-lags glass fra 2001.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Brann balkong ut fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater: laminatgulv.
Veggflater: glatte malte veggflater.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,66 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv overflater er slitt, glipper i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate oppgradering må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Avvik registrert i stue/kjøkken, normale skjevheter i etasjeskiller- byggeåret tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avviket går ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m3 hvis man enkelt kan senke nivået.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Radiator på bad.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er trolig tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ukjent byggeår.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

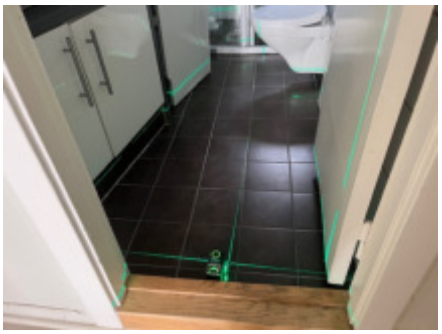
2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.



Fall til sluk målt med laser.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever bilde dokumentasjon eller inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen vil tetthetsfunksjonen være noe svekket.



PVC sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant med skap under, dusj i hjørne med skyvedør og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Ingen alvorlig konsekvens vil oppstå, men luft gjennomstrømningen vil bedres. 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.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Laminat glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt montert.
Waterguard er ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette bør utføres. Lekkasjedeteksjon/waterguard vil stoppe en eventuell vannlekkasje og dermed hindre følgeskader i konstruksjonen.

2 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering. Kullfiltervifte er normalt for denne type bolig.
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

Innvendige vannledninger er av plast,.

Rørskap plassert på bad med stoppekraner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørføringer er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Når tettemuffer ikke er montert kan lekkasjevann komme inn i konstruksjonen.
Stenge prosessen ved en eventuell lekkasje vil være betydelig enklere hvis rørføringer er skikkelig merket.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og sluk i leiligheten er av plast.
Hovedsoil i gården er av støpejern fra byggeår- ikke vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles varmtvann.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
I følge eier har det vært utført eltilsyn i løpet av de siste fem år.
Tilsynsrapport/samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Ja, ifølge eier.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

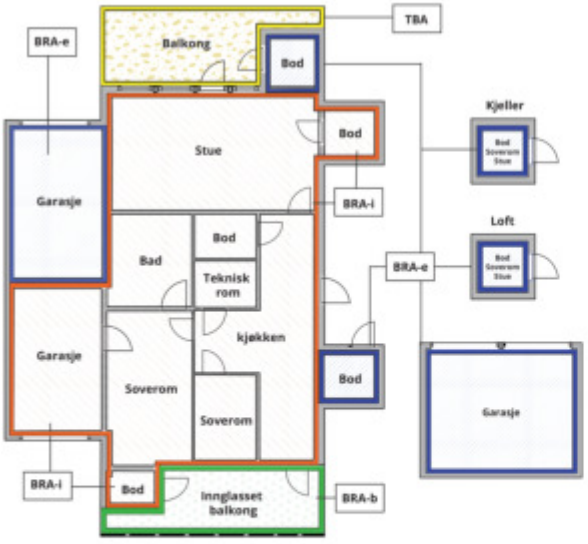
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	41			41	
Kjeller		2		2	
SUM	**41**	**2**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Stue, Åpen kjøkkenløsning, Garderobe		
Kjeller		1 kjellerbod	

Kommentar

- BRA-e omfatter kjellerbod på ca 2,5 m² (areal oppgitt av eier).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Utlevert nøkler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	77		0		Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Welhavens gate 8 A, 0350 Oslo

Hjemmelshaver
Hegdehaugsveien 3 AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
201/Hegdehaugsveien 3 BRL	201	Sebra forvaltning AS	Hegdehaugsveien 3 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde i Homansbyen.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.
Det er heis i bygget.

Boliggård fra 1938 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i 2 etasje med lys fra 2 sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Se årsberetning vedrørende fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmann-eier har ikke bebodd leiligheten/utleie.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2025	

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NA3966

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6240457

Selger 1 navn
Lars Haavi

Gateadresse
Welhavens gate 8 A

Poststed	Postnr
Oslo	0352

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240457

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen har vært utleid

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 6240457

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Håvi	ea6353aa4b3bf1c04a6c2 594ff0d113835950d32	15.07.2025 10:09:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6240457

- 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

VEDTEKTER - WELHAVENS GATE 8A

Sameiet Hegdehaugsveien 3



VEDTEKTER

Sameiet Hegdehaugsveien 3

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 3

Vedtatt i konstituerende årsmøte den 25. august 1997.
Endret i ord. årsmøte 2018 iht. ny ESL.

§ 1 Navn og formål.

Sameiets navn er Sameiet Hegdehaugsveien 3.
Sameiet består av 25 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring som er tinglyst hos Byskriverembete i Oslo den 28. januar 1997.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr.2l4 bnr.77 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseierne skal være
sameiet. Hver seksjonseier har full disposisjonsrett til seksjonen.
Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes, eller disponeres på annen måte forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og ordensreglene fastsatt i årsmøtet jfr. dog § 7 om godkjennelse.
Seksjonen må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere og brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre eiere og brukere unødig eller urimelig sjeneres eller hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige installasjoner skal meldes styret.

Ved skade på en seksjon eller fellesareal som forvoldes av seksjonseieren, skal skadeforvolderen, dersom han har opptrådt uaktsomt, dekke de direkte skader og eventuelle følgeskader.
I fall skadene blir dekket av sameiets forsikringsselskap skal skadeforvolderen dekke sameiets egenandel og/eller eventuell avkortning i skadeoppgjøret.
Dersom skadeforvolderen har opptrådt fullt ut aktsomt i forhold til vanlige regler, og i henhold til sameiets spesielle instrukser og regler, skal han ikke kreves for egenandel eller avkortning.
I tvilstilfeller avgjør styret i hvilken grad skadeforvolderen har opptrådt uaktsomt.
Skadeforvolderen, eller den seksjonseier som er utsatt for skadene, kan anke avgjørelsen årsmøtet, hvor saken må være redegjort for i møteinnkallelsen.

§ 3 Fellesutgifter.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene

§ 4 Utleie.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige forhåndsgodkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.
Styret skal behandle søknad om utleie snarest. Søknad som ikke er besvart innen 14 dager fra søknadens poststempel, er å anse som godkjent.

Før utleie av seksjon må leietakeren skriftlig ha forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.
Eier plikter å opplyse styre og forretningsfører leietagers navn, leieforholdets varighet, samt egen adresse i utleieperioden

§ 5 Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom tilhørende seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte sameier.
For vann og avløpsledninger samt for installert varmepumpeanlegg, regnes grensen for indre og ytre vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. For elektriske ledninger regnes ansvarsgrensen fra og med seksjonens sikringsskap.
Utgangsdøren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføre for seksjonseiers regning.

§ 6 Vedlikeholdsfond.

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet inngir som en del av fellesutgiftene og fastsettes av årsmøte etter forslag fra styret.

§ 7 Godkjennelse av seksjonseiere.

Overdragelse av seksjonen krever styrets forutgående godkjennelse. Det påligger selger å innhente godkjennelsen, og i melding om overdragelse skal erververens fulle navn og person eller foretaksnummer opplyses.
Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordringer på seksjonen/eier ved salg.
Totalrestanse inkl. renter og omkostninger skal være forretningsfører, for godkjennelse kan skje.

§ 8 Styret.

Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet. Lederen velges særskilt. Et styremedlem må være en fysisk person, og må være myndig.
Styret skal bestå
til å
Det kan velges varamedlemmer til styret etter vedtak i sameiermøtet.
Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er ett år. Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 9 Styrets vedtak.

Styret står for forvaltningen av felles anliggende i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§ 10 Firmategning.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiet.

§ 11 Årsmøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinert årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni må

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller Minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir de saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på dager. Utsendelse per e-post regnes også som skriftlig. Ekstraordinært årsmøte det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Saker som seksjonseier ønsker behandlet på det ordinere årsmøtet må meldes styret senest 3 uker fra møtet, og forslaget skal medtas i innkallingen.
Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner krever minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være

§ 12 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd og dekning av tap
- Budsjett
- Valg av revisor
- Valg av styreleder
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite på tre medlemmer
- Eventuell godtgjørelse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 Møteledelse og avstemming.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.
Med de unntak som følger av lov eller sameiets vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14 Stemmerett m.m.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon, enten det er en bolig- eller næringsseksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig, Fullmektigen kan bare møte og stemme for en (1) annen seksjonseier.
Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når helst kalles tilbake.
Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon, har rett til å være på årsmøtet og har rett til i uttale seg.

§ 15 Sikkerhet.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp lik 2 ganger folketrygdens grunnbeløp til sikkerhet for seksjonseieres økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§16 Mislighold.

Ved mislighold har styret rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en seksjonseier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at seksjonen selges. Slikt pålegg om salg skal følge Eierseksjonslovens § 38.

Dersom en seksjonseiers, eller dennes leietager, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at vedkommende flytter fra eiendommen. Slikt krav om fravikelse skal følge Eierseksjonslovens § 39.

§ 17 Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dorer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet, eller etter forutgående godkjenning av styret på annet grunnlag.

Tilbygg og påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av vesentlig betydning for de andre seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for et årsmøte til avgjørelse.

§ 18 Endring i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan kun besluttes av et årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke Eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 19 Forholdet til lov om eierseksjoner.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

§ 20 Videoovervåking.

Videoovervåking av sameiets fellesområder er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder. Det er Styret som skal administrere videoovervåkingen, og Datatilsynets retningslinjer om lagringstid, innsyn, skilting m.m. vil bli fulgt opp av Styret.

oOo

HUSORDENSREGLER - WELHAVENS GATE 8A

HUSORDENSREGLER
FOR
Sameiet Hegdehaugsveien 3

Vedtatt på ordinært sameiermøte 23.5.2016.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000, i helg 1000-1800
- På helligdager tillates det ikke noen form for støyende arbeider.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler (stue, kjøkken, bad og toalett) holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets eiendom.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Andre bestemmelser

- Regler for bruk av vaskerom, vaskemaskiner. Se egen instruks i vaskerommet

7. Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

o-O-o

INNKALLING ÅRSMØTE - WELHAVENS GATE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 (Avholdes digitalt)

Ordinært årsmøte i Sameiet Hegdehaugsveien 3 avholdes onsdag 25.04.2024 klokken 16:00
Det vil i forkant av datoen for årsmøtet bli sendt ut en digital avstemming som vil fungere som din stemmeseddel. Som seksjonseier har du rett til å uttale deg. Om det er ønskelig med et møte på Teams må du varsle styret senest 19.04.2024 klokken 15:00, så legger vi opp til et digitalt møte med styret og forretningsfører.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.
B) Valg av referent, og en eller to personer til å underskrive protokollen.
C) Opptak av navnefortegnelse.
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2023 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet for 2023 som er gjort opp med et negativt resultat på kr 511 264 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2023/2024 foreslås til kr 30 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Godtgjørelse til styret for styreperioden 2023/2024 fastsettes til kr 30 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Oslo, 16.04.2024

Styret
i
Sameiet Hegdehaugsveien 3

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.
Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig som må dokumenteres ved fullmakt.
Oppmøte registreres ved signering på oppmøteskjemaet til forretningsfører på møtet

INFORMASJON OM SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 3

Sameiet Hegdehaugsveien 3 ble stiftet 17.09.1998
Styret kan kontaktes på e-post styret.hv3.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

VAKTMESTERTJENESTE
Sameiet har avtale med Vaktmesterdrift AS om vaktmestertjeneste.

RENHOLD
Firmaet Rene Trapper AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

VEKTERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING
Sameiet har avtale med Securitas om vektertjeneste for å sikre gode boforhold for beboerne.

PARKERING
Sameiet har ingen parkeringsplasser

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret og må betales av den enkelte.

UTLEIE
Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon.

Om vedtektsfestet:
Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

kabel-tv-dekoder/ruter skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Styret har hovedsakelig fulgt opp løpende drift og vedlikehold i løpet av 2023, det har ikke vært gjennomført noen større prosjekter. Det har blitt avdekket lekkasje fra tak i a oppgangen (inng Hegedehaugsveien). Styret har utredet dette nærmere i 2023 og det har blitt konstatert at problemet delvis skyldes kondens og er blitt utbedret. Noe arbeid gjenstår på tak

Type vedlikehold	Årstall
Rehabilitering av heis	2022
Utbedring av kuldebroer på tak	2023

Sameiets skal i 2024 utarbeide en revidert vedlikeholdsplan

FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF, forsikringsnummer SP422960. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging.

Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000. For enkelte skadehendelser gjelder spesielle egenandeler.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Dersom sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Sameiet Hegdehaugsveien 3

2023

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Hegdehaugsveien 3

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 255 311	1 238 076	1 174 185
Kabel-TV, bredbånd		121 992	122 000	117 936
Sum inntekter	**2**	**1 377 303**	**1 360 076**	**1 292 121**
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	34 230	34 230	34 230
Driftskostnader	4	924 042	859 344	878 736
Vedlikeholdskostnader	5	656 195	152 500	52 328
Honorarer	6	83 795	81 352	77 973
Forsikringer	7	97 343	93 930	88 314
Andre kostnader	8	25 576	23 100	17 016
Sum kostnader		**1 821 180**	**1 244 456**	**1 148 596**
Driftsresultat		**-443 877**	**115 620**	**143 525**
Finansinntekter	9	1 201	0	-75
Finanskostnader	10	68 588	42 604	49 779
Sum finansinnt.- og kostnader		**-67 387**	**-42 604**	**-49 854**
Resultat		**-511 264**	**73 016**	**93 671**
Avdrag		55 552	63 296	68 784
Resultat etter avdrag		-566 816	9 720	24 887

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Hegdehaugsveien 3

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		6 889	6 629
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		64 041	58 155
Bank	11	291 148	814 005
Sum omløpsmidler		**362 078**	**878 790**
Sum eiendeler		**362 078**	**878 790**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-829 858	-318 594
Periodens resultat		0	0
Sum egenkapital	**12**	**-829 858**	**-318 594**
Langsiktig gjeld:			
Lån		977 321	1 032 893
Sum langsiktig gjeld	**13**	**977 321**	**1 032 893**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		165 025	45 229
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 747	13 807
Påløpte renter		3 460	2 834
Annen kortsiktig gjeld	14	41 382	102 620
Sum kortsiktig gjeld		**214 615**	**164 491**
Sum gjeld og egenkapital		**362 078**	**878 790**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		362 078	878 790
Kortsiktig gjeld		214 615	164 491
Sum Arbeidskapital		**147 463**	**714 299**

Oslo, , 23.02.2024
Styret for Sameiet Hegdehaugsveien 3

Lars Håvi
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 255 311
Kabel TV og bredbånd	121 992
Sum inntekter	**1 377 303**

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230
Sum lønnskostnader	**34 230**

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	245 746
Vaktmestertjeneste	27 585
Snøbrøyting	9 667
Strøm/nettleie	50 847
Fjernvarme	348 736
Renhold	48 828
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	34 230
Tv, bredbånd	145 446
Andel felleskostnad Lorrykvartalet	12 957
Sum driftskostnader	**924 042**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	615 390
Vedlikehold heis	29 741
Vedlikehold VVS	7 314
Vedlikehold brannvernanlegg	3 750
Sum vedlikeholdskostnader	**656 195**

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	58 695
Revisjonshonorar	18 250
Andre honorar	6 850
Sum honorarer	**83 795**

Bori bbl er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Alpha Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	97 354
Øreavrunding	-11
Sum forsikring	**97 343**

Sameiet er forsikret i IF med forsikringsnummer SP-422960.10.1.

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	10 746
Kontingenter	1 990
Bankgebyr	2 400
Diverse kostnader	10 440
Sum andre kostnader	**25 576**

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	1 221
Annen rentekostnad	-20
Sum finansinntekter	**1 201**

Note 10 Finanskostnader

Rentekostnader lån	68 588
Sum finanskostnader	**68 588**

Note 11 Bankinnskudd

Dokumentet er elektronisk signert

Driftskonto Boligbanken	291 148
Sum bankinnskudd	**291 148**

Note 12 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	-318 594	-511 264	-829 858
Sum egenkapital	**-318 594**	**-511 264**	**-829 858**

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.76061 i Handelsbanken
Annuitetslån/serielån med løpetid på 11 år og 1 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.23:	977.321
Effektiv rente pr. 31.12.23:	8,06 %
Avdrag i 2023:	55.552

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 649.927

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Avsetning Styrehonorar	34 230
Strøm	3 402
Forretningsførsel	3 750
Sum annen kortsikitg gjeld	**41 382**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Hegdehaugsveien 3

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 319 689	1 255 311	1 238 076	1 174 185
Kabel-TV, bredbånd	146 000	121 992	122 000	117 936
Sum inntekter	**1 465 689**	**1 377 303**	**1 360 076**	**1 292 121**
Kostnader:				
Lønnskostnader	34 230	34 230	34 230	34 230
Driftskostnader	961 852	924 042	859 344	878 736
Vedlikeholdskostnader	152 500	656 195	152 500	52 328
Honorarer	85 630	83 795	81 352	77 973
Forsikringer	108 800	97 343	93 930	88 314
Andre kostnader	18 000	25 576	23 100	17 016
Sum kostnader	**1 361 012**	**1 821 180**	**1 244 456**	**1 148 596**
Driftsresultat	**104 677**	**-443 877**	**115 620**	**143 525**
Finansinntekter	0	1 201	0	-75
Finanskostnader	45 000	68 588	42 604	49 779
Sum finansinnt.- og kostnader	**-45 000**	**-67 387**	**-42 604**	**-49 854**
Resultat	**59 677**	**-511 264**	**73 016**	**93 671**
Avdrag	0	55 552	63 296	68 784
Resultat etter avdrag	**59 677**	**-566 816**	**9 720**	**24 887**

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 2023

Name	Date
Håvi, Lars	**2024-04-12**

Identification

bankID Håvi, Lars

SIGNICAT

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

PROTOKOLL ÅRSMØTE - WELHAVENS GATE

Sameiet Hegdehaugsveien 3

Protokoll for ordinært årsmøte 25.04.2024

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 2 stemmer

> "Styreleder Lars Håvi velges til møteleder. Alexander Grys signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 2

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2023

Styrets forslag - Vedtatt med 2 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 2

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 377 303 (mot budsjett 1 360 076)
Utgifter: 1 821 180 (mot budsjett 1 244 456)

Resultat: -511 264 (mot budsjett 73 016)

Styrets forslag - Vedtatt med 2 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 2

Sak 4: Styrehonorar

Godtgjørelse til styreperioden 2023/2024 foreslås til kr 30.000,- eks. arbeidsgiveravgift. Samme som tidligere år. Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar - Vedtatt med 2 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30.000,-

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 2

AREALBEKREFTELSE - WELHAVENS GATE 8A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kennet Hessvik
HEGDEHAUGSVEIEN 3

Dato: 14.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496295
7986282

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 77

Vi viser til bestilling av 20240814 for HEGDEHAUGSVEIEN 3.

GNR. 214 BNR. 77

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.1861.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

466 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

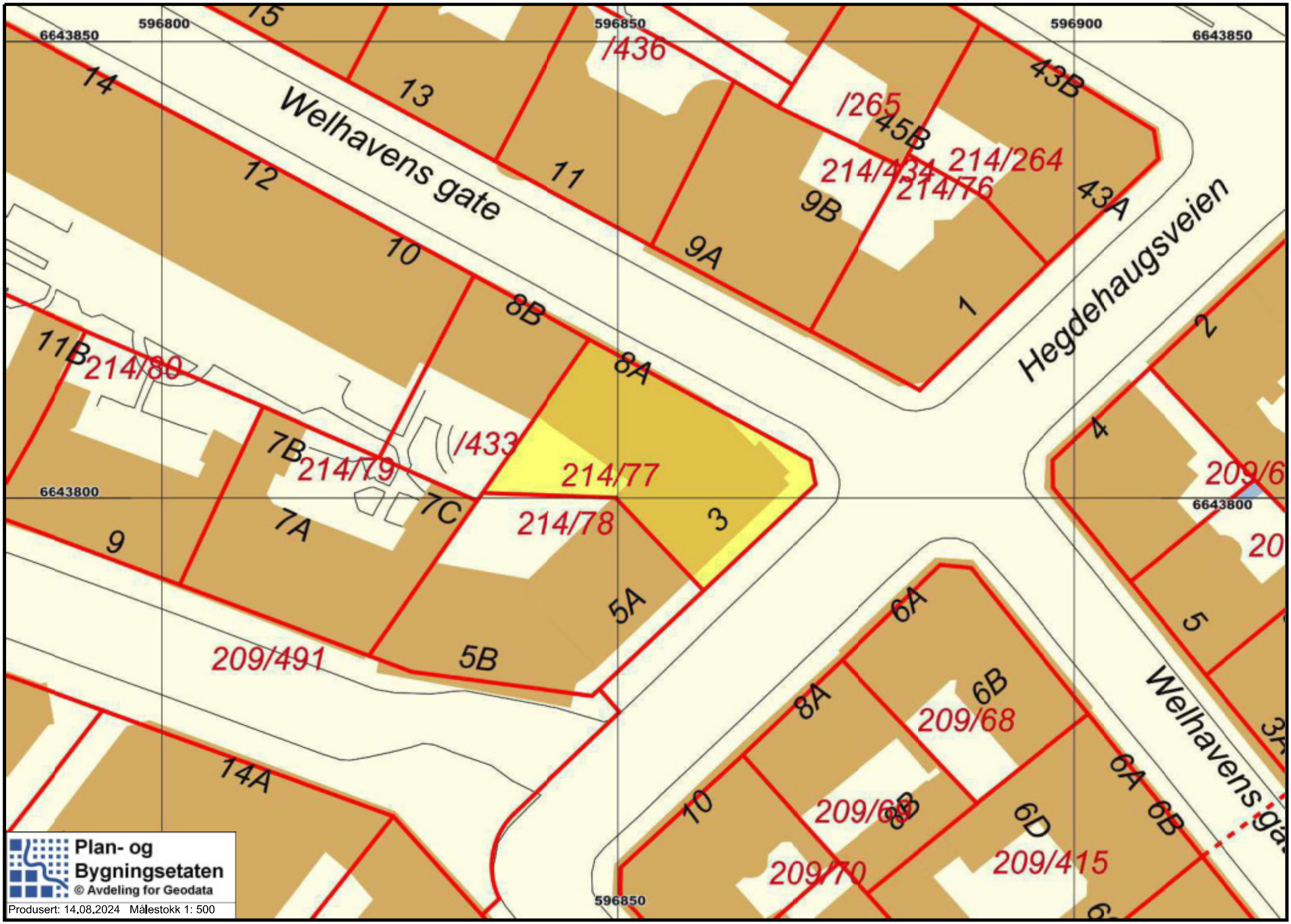
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

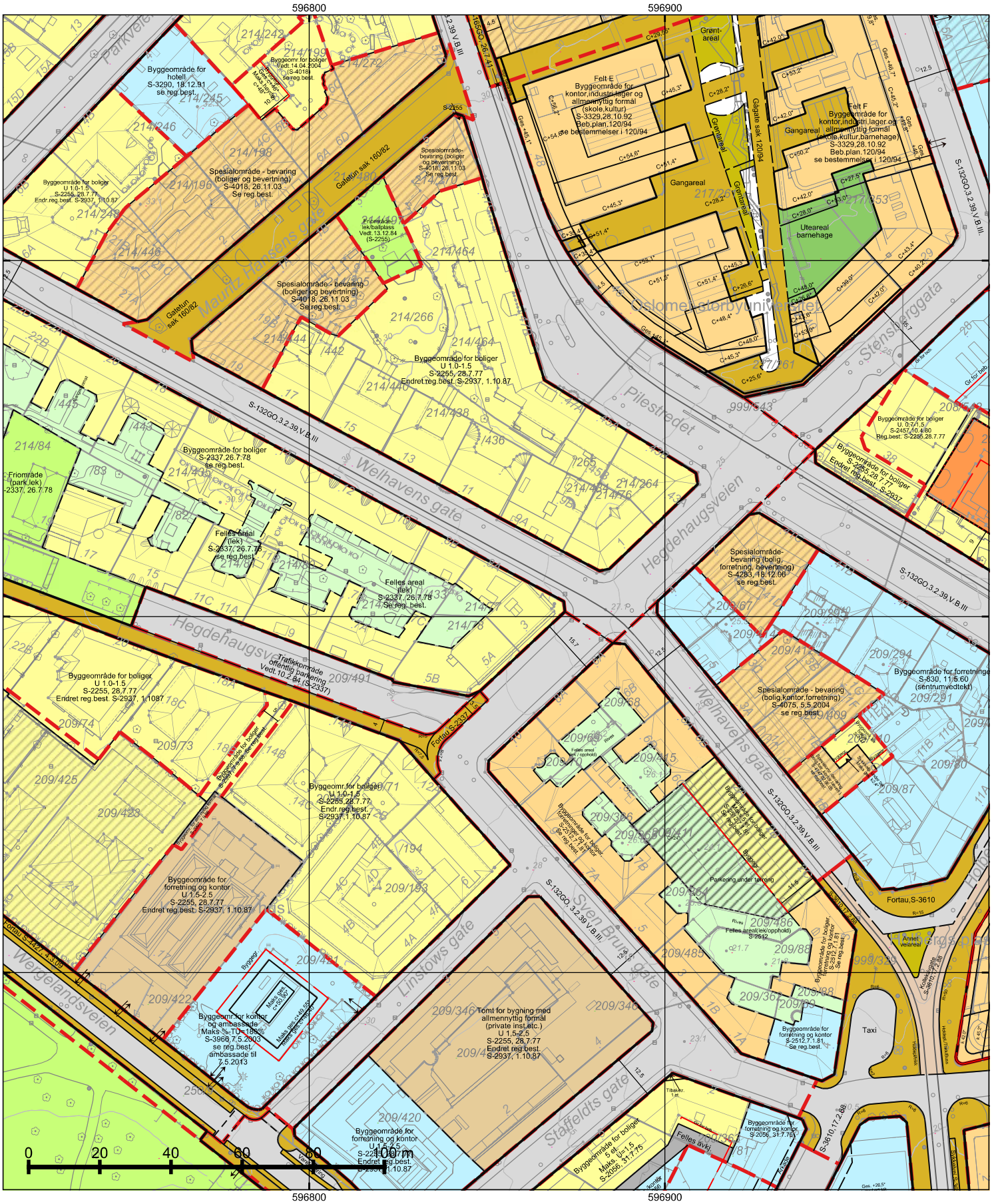
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596800
596850
596900
6643850
6643800
Welhavens gate
Hegdehaugsveien
15
14
13
/436
/265
45B
43B
214/264
214/434
214/76
43A
12
11
9B
9A
10
8B
1
11B
214/80
8A
2
4
209/6
7B
214/79
/433
214/77
7C
214/78
3
7A
9
5A
5
20
209/491
5B
6A
8A
6B
209/68
6A
6B
14A
10
8B
209/69
6D
209/415
209/70
Welhavens ga
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.08.2024 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART - WELHAVENS GATE 8A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2024

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: 133212/ 86496295

Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 3

Gnr/Bnr: 214/77

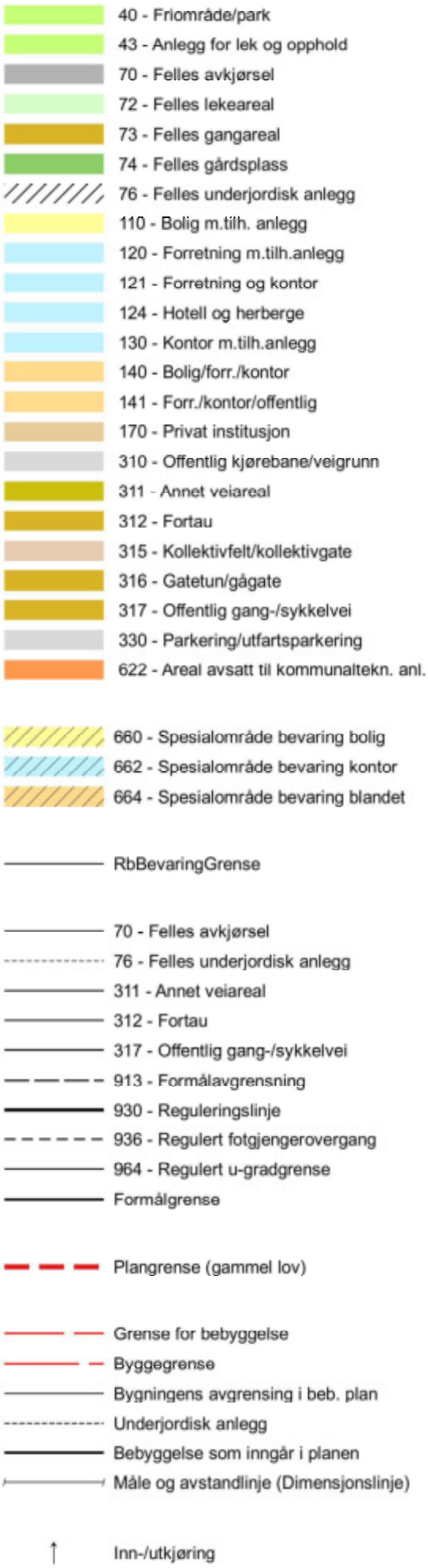
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3000877

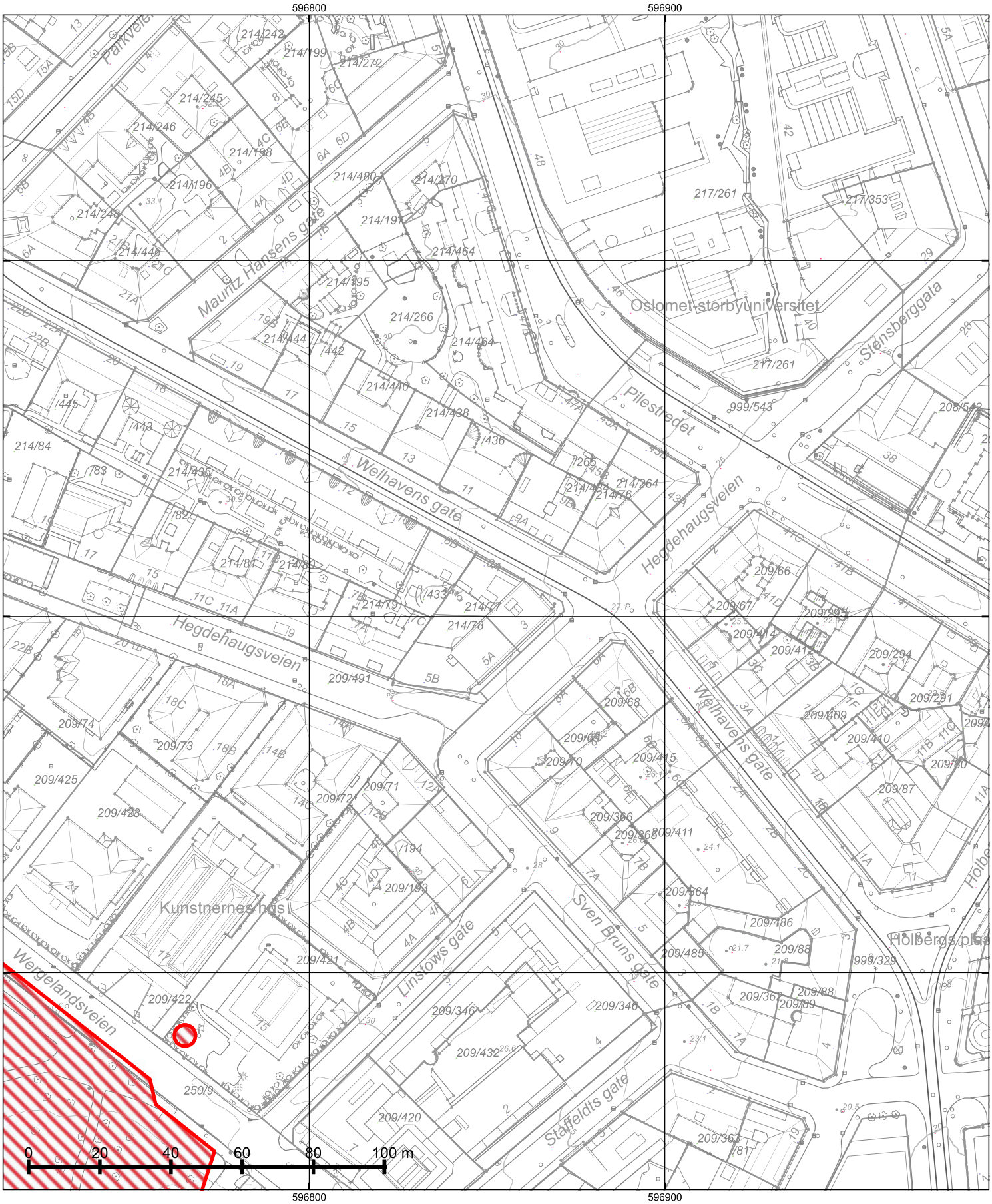
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2024
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: 133212/ 86496295
Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 3
Gnr/Bnr: 214/77
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3000877
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133212/86496295
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3000877

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2337 - WELHAVENS GATE 8A

Oslo

S-2337

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Hegdehaugsveien - Parkveien - Welhavens gate, samt del av Hegdehaugsveien. Boligområde m.m. (Hegdehaugsveien 19)

Vedtaksdato: 26.07.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197801395

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V100284

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET HEGDEHAUGSVEIEN - PARKVEIEN - WELHAVENS GATE, SAMT DEL AV HEGDEHAUGSVEIEN. BOLIGOMRÅDE M.M, OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Nybygg innen planområdet skal ligge på linje med den øvrige bebyggelse mot gate med maks. byggedybde 11 m og maks. 4 etasjer.

§ 3. Ved nybygg skal minst 30% av leilighetene være på 3 rom og minst 40% på 4 rom. Ingen leilighet må være mindre enn 2 rom. Leiligheten skal være gjennomgående. Disse bestemmelsene gjelder også ved ombygging av bestående bygning dersom ikke bygningens planløsning gjør dette spesielt vanskelig.

§ 4. Eksisterende eiendomsgrenser i det indre kvartalsrom skal oppheves. De åpne områdene reguleres til fellesareal for lek og opphold.
Eksisterende bebygget areal som frigis ved nybygg skal tillegges fellesarealet.

§ 5. Fellesareal, parkering er felles for eiendommene på begge sider av Hegdehaugsveien, d.v.s. Hegdehaugsveien 5, 7, 9, 11, 15, 17, 21 og 21 B samt Hegdehaugsveien 14, 18, 20 og 22.

§ 6. Det tillates nødvendig kjøring fra krysset Hegdehaugsveien/ Sven Bruns gate på gang-/sykkelveien frem til eiendommene Hegdehaugsveien 17, 20, 21, 21B og 22. Tilknytning fra offentlig gategrunn til fellesareal, parkering skal skje over fortau med nedsenket kantsten.

EKSPEDISJONSDOKUMENT VÅNINGSHUS - WELHAVENS GATE

Tegelhängsvn. 3

Inr. 2434/1936

Väningshus

ANMELDELSE.

11 bl. tegninger

N.D. BYGNINGSCHEFEN 2434/36 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 3 Hegdehaugsveien

Innlevert 1.des.1936 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 2.des.1936.

Chr. Magnus

Reg. sjefen Jr. nr.

Opm.chefen Jr. nr.
Mott: 2 DEC. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.
På nr. 3 Hegdehaugsveien hviler en refusjon for gategrunnserhvervelse tgl. 18/10-1936.
Beløpet kr. 173,64 forfaller straks. Oslo 4/12-37.

Oslo 4/12-1936

Nilsen

Tømrod

2

OH/B

Hegdehaugsveien 3
Opm.chefens eksp. av 4/12 36.

Forelegges reguleringsrådet med sådan innstilling:

Dispensasjon fra bygningslovens § 66[1] for tilbaketrekning fra reguleringslinjen langs Hegdehaugsveien (2,o m.) og langs Welhavens gate anbefales.

Oslo reguleringsvesen den 8/12 1936.

M/GL.

Hegdehaugsveien 3.
Opm.chef. eksp. av 4/12 36.

Overrendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

Hegdehaugsveien er regulert 15,7 m. bred. Welhavens gate har ved nr. 3 en regulert bredde på ca. 11,7 m.

De oparbeidede gateprofil for Hegdehaugsveien er ved Welhavens gates vestside kote 27,05. Herfra stiger gaten mot sydvest med 1:21,10 efter midtlinjen til kote 29,3 i knekkpunktet hvor gaten forandrer retning mot nordvest. Herfra stiger så gaten med 1: 50 til kote 29,70 og videre med 1:179.

Fortågstigningen er 10 cm.

Hensyn må tas til den bestående kantstenshöide.

For höiden i Welhavens gate henvises til den bestående kantstenshöide.

Fortågstigningen her er 8 cm.

Reguleringsrådet besluttet i möte den 8. desember å anbefal dispensasjon fra bygningslovens § 66[1] for tilbaketrekning fra reguleringslinjen langs Hegdehaugsveien (2,0 m.) og langs Welhavens gate - som forutsatt i denne anmeldelse, se blad 1.

Utskrift av reguleringsrådets forhandlingsprotokoll vedleg

Oslo reguleringsvesen, den 12. desember 1936.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

3

EAF/G.F.

J.nr. 1[illegible]03/1936. matr. nr. 3 Hegdehaugsveien.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 25,75 (fyrrum), + 26,70 + 26,90, + 27,10, + 27,80, + 27,50 og + 28,90 approberes under forutsetning av at det tidligere lagte uttrekk med forgrening ved kum i kryss Welhavensgate anvendes.

Bygningen må drenères på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Min. vanntrykk er ca. 40 m.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes herfil.

Oslo vann- og kloakkvesen den 18 desember 1936.

[illegible]

[illegible] chefen 2737/36
22 DEC. 1936

Vann- og kloakkves. påtegning meddeles.
Oslo 22/12-36.
Medd. 23/12-36. B. Skilland
Ekst.

Svarende Oslo helseråd.
Oslo 23/12.36.
Ekmagnus.

2484
36.

4

GM/VW.

Ad: 3 Hegdehaugsveien, jnr. 3323/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 5 for kjøkkeners bredde mindre enn 2 m. anbefales ikke innvilget.

Kjellerplan bl. 5 viser ikke tilstrekkelig vaskerum m.v. Søppelsjaktens plasering ved mellemrepos anbefales ikke.

Forøvrig anbefales anmeldelsen på følgende betingelser:

Regler for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse for § 7.

Entreer i forbindelse med W.C. rum må gis frisklufttilførsel.

Butikkene må gis effektiv luftfornyelse med avtrekk til pipe og luftevindu. Bruken må anmeldes før innflytning.

Man henholder sig forøvrig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Oslo helseråd den 8. januar 1937.

Efter bemyndigelse

Mottatt 9-JAN. 1937

Brandstyrets påtegning 22/23.

A.d.

22/28

Oslo Brandetat

Svarende hr. brandsjefen i anl. bl. 24-28
Oslo 25/1. 37.
Ekmagnus.

OSLO BRANDVESEN 338/37

N.D. 2434/36

5

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående Våningshus

på matr.nr. 3 Hegdehaugsveien.

Innlevert Attestert

H.S.

Ad Hegdehaugsveien 3. Våningshus. Bl. 1-4, 9-11 og 24-28.

Oversendes Oslo brandstyre.

Bygningen får 6, delvis 4 etasjer. Trapper og gulver samt taket på den 6 etasjes del blir ildfast.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

Pkt. 1 - 12 som vedlagte forslag.

" 13. Vegger i fyrhus må utføres av mur eller betong.

Oslo brandvesen den 5. febr. 1937.

47/37

Brandsiv.

Tilbakesendes herr bygningsschefen.

Anmeldelsen anbefales som innstillet.

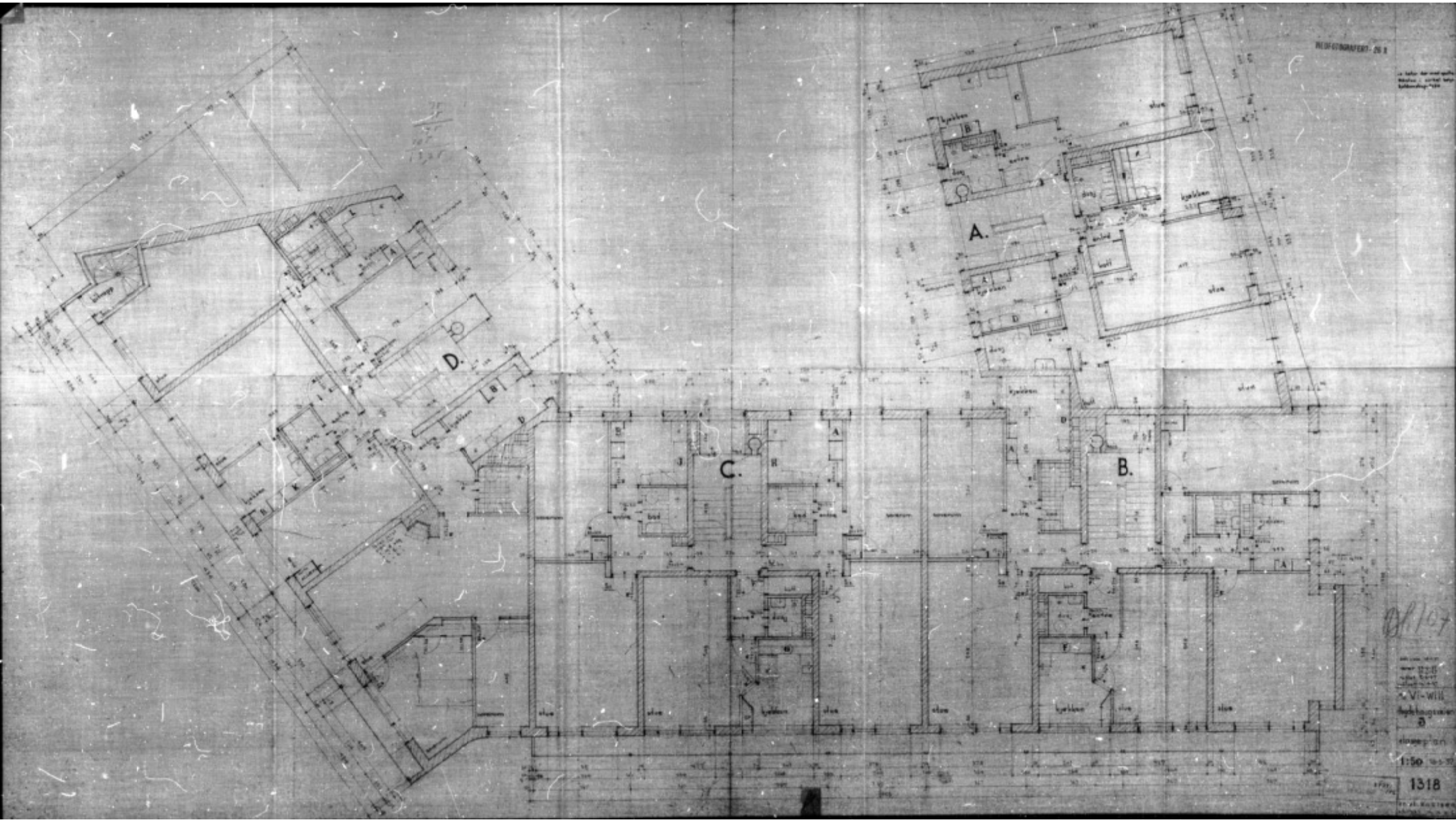
Oslo brandstyre den 18. februar 1937.

22 FEB 1937

M.d.til innstilling

Oslo 22/2.37

TEGNINGER - WELHAVENS GATE 8A


A.
B.
C.
D.
1318

FIRMAATTEST - WELHAVENS GATE 8A

Firmaattest

Organisasjonsnr:	933 795 977
Navn/foretaksnavn:	HEGDEHAUGSVEIEN 3 HOLDING AS
Forretningsadresse:	Gamle Ringeriksvei 6 1369 STABEKK

Brønnøysundregistrene
01.11.2024

Organisasjonsnummer:	933 795 977
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	11.06.2024
Registrert i Foretaksregisteret:	29.07.2024
Foretaksnavn:	HEGDEHAUGSVEIEN 3 HOLDING AS
Forretningsadresse:	Gamle Ringeriksvei 6 1369 STABEKK
Kommune:	3201 BÆRUM
Land:	Norge
Aksjekapital NOK:	30 000,00
Styre:	
Styrets leder:	Lars Håvi Fahlstrøms Terrasse 3 0776 OSLO
Styremedlem:	Martin Bremnæs
Signatur:	Styrets medlemmer hver for seg.
Prokura:	Styrets medlemmer hver for seg.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 993 606 650 BDO AS Bygdøy allé 2 0257 OSLO
Vedtektsfestet formål:	Selskapets formål er eie, drift, utvikling, salg og utleie av fast eiendom, investeringer og alt som står i forbindelse med dette, herunder å eie aksjer og andeler i andre virksomheter med samme formål.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Welhavens gate 8 A
Andelsnr. 8 Orgnr. 833995502 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0457

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 47 81 10 16

E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Notater