PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HEGDEHAUGSVEIEN 14
A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260253
Addresse	Hegdehaugsveien 14 A		
Postnr.	0167	Sted	OSLO
Selgers navn	Martine Falkenberg		
Selgers navn	Mathias Fløtaker		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden kjøpstidspunktet

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M F
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad i 2023. Utført av Bygglund AS og Rett Elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Tilgjenglig i BoligMappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeid utført av Bygglund AS.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeid utført av Bygglund AS.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad i 2023. Utført av Bygglund AS og Rett Elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

All dokumentasjon fra renoveringen ligger i Boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornyelse i regi av Sameiet, samt innvendige rør ifm oppussing av bad i 2023 og kjøkken i 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på rørfornyelse tilgjengelig hos styrelder, dokumentasjon på bad tilgjengelig i Boligmappa, dokumentasjon på kjøkken tilgjengelig i papirformat hos selger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak byttet i regi av sameiet i 2009/2010.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon tilgjengelig hos styredelder.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjelleren kan være fuktig til tider, f.eks. ved snøsmelting på våren eller enormt store mengder nedbør. Anbefaler å heller bruke boden på loftet til oppbevaring av sensitive eiendeler.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er gjort arbeid i forbindelse med oppussing av bad og senking av tak for å legge inn spotter i gangen. Dette ble gjort i 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Infratek AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

El-kontroll ble gjennomført i 2012. Da vi kjøpte leiligheten i 2018 mottok vi papirdokumentasjon på at tilsynet hadde vært gjennomført og at identifiserte avvik har blitt utbedret. Vi har ikke undersøkt nærmere enn dette.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og kan være attestert eller uattestert. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges som bekreftelse.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.05.2026

Signert av *Martine Falkenberg*

Signert av *Mathias Fløtaker*

Initialer selger:
M F
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Hegdehaugsveien 14 A, 0167 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 72, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 26.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26170

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via panelovner og peis.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,3 m².
Betongdekke.
Rekkverk i støpejern.

Flislagt baderom fra 2023.
Servantskap med profilerte fronter.
To servantboller på benk.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Mobalpa kjøkkeninnredning fra 2019.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via downlights (LED) under overskap.
Glassplater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap

Separat toalettrom.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

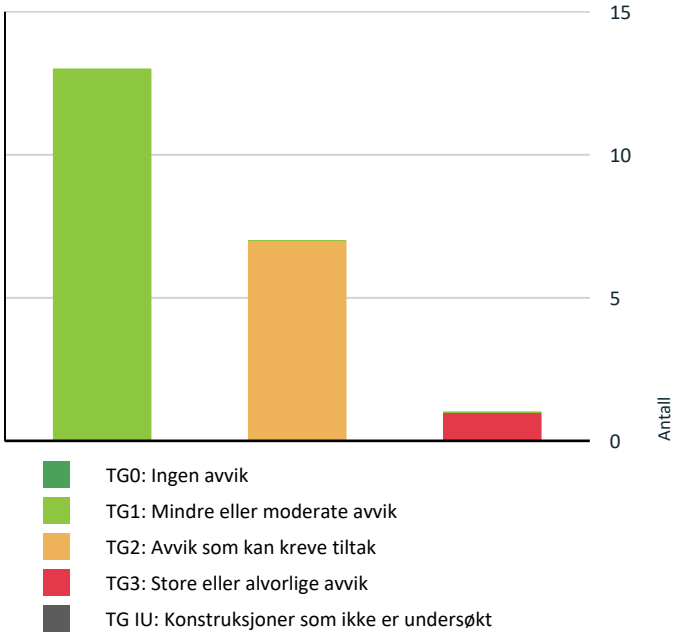
• Det foreligger ikke tegninger

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

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

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

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i lakkert trevirke.
Døren har glassfelt.
Det er montert (elektronisk lås) på døren.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

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

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

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

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,3 m².

Betongdekke.
Rekkverk i støpejern.
Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.
___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

OBS:
Avvik vedrørende rekkverkshøyde er kommentert lenger ned i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1898 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trekonstruksjoner
Fasaden er pusset og malt.
Yttertak av saltaksform tekket utvendig med plater/stein.
Grunnmur i murkonstruksjon/tegl og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Bygningen stod ferdig i 1898, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

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

Utkast

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og toalettrom.
Ellers parkett/tregulv.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og panel.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater og panel.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,17 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

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

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 45 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 35 mm gjennom hele rommet på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utkast

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående vedovn i stuen.
Vedovnen står på en glassplate som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

———

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.
2-fløyet dør fra entré til soverom, samt fra soverom til kjøkken.

———

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut ifra at eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer med påpekte avvik.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Utkast

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2023.

Det foreligger dokumentasjon.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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





3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring under vaskemaskin.
Kantsluk i dusjsonen.

___

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





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter.
To servantboller på benk.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

___

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

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

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

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mobalpa kjøkkeninnredning fra 2019.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via downlights (LED) under overskap.
Glassplater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

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

Utkast

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Eier opplyser også at et av nivåene på ventilatoren ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv og vegger:
Flislagt.

Himling:
Glatt, malt himling.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygget sisterne og betjeningsplate.
Det er montert servant med synlig rørføring under, samt ettgreps armatur.
Over servant er det montert speil.

Normal og forventet brukslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utkast

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

———

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk avtrekk. På toalettrom kan dette medføre perioder med redusert luftkvalitet og noe økt fuktbelastning, spesielt ved lite luftbevegelse eller kalde perioder.

Tiltak:
Det anbefales å sørge for at ventiler holdes åpne og at rommet luftes jevnlig. For bedre og mer stabil ventilasjon kan det vurderes ettermontering av mekanisk avtrekk, eksempelvis vifte med fukt- eller tidsstyring. Omfanget tilpasses rommets bruk og tekniske muligheter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system og noe kobber.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

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

___

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

___

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (på kjøkken)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).

Utkast

Tilstandsrapport







Utkast

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

—

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB er lokalisert i over himling på toalettrom.

Berederen er tilkoblet det elektriske ledningsnettet via stikkontakt

---

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

1)
Konsekvens:
Manglende avrenning eller annen sikker løsning kan føre til at lekkasjevann blir stående og gir fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen løsning som leder bort/varsler eventuelt lekkasjevann

---

2)
Konsekvens:
Iht NEK skal beredere fast tilkobles slik at det ikke risiko for funksjonssvikt, overoppheting og brann.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av el-tilkoblingen til varmtvannstanken utført av autorisert elektroinstallatør, og utbedring eller omkobling (må fast tilkobles) slik at installasjonen tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

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

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

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

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

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysningene gjelder arbeider utført i nåværende eiers periode. Arbeider utført av tidligere eier(e) er ikke kjent.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Stolt Elektro (2019) og Rett Elektro (2023)

   Opplysningene gjelder arbeider utført i nåværende eiers periode. Arbeider utført av tidligere eier(e) er ikke kjent.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Utkast

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger kun dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

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

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utkast

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

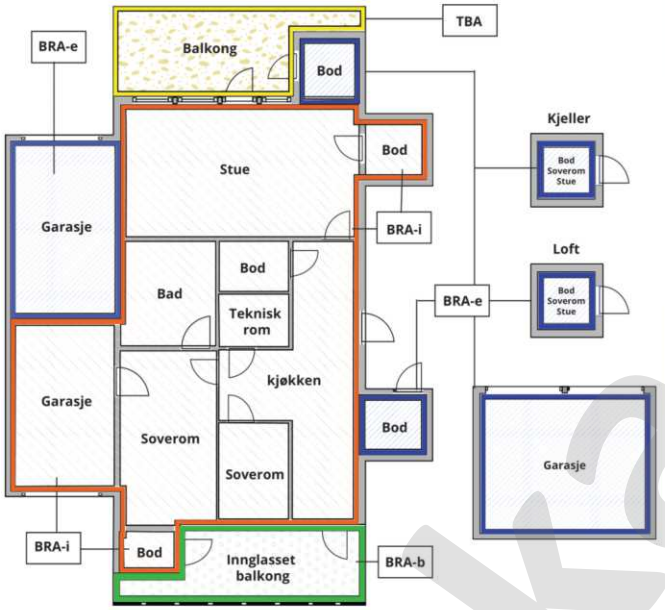
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Utkast

Arealer

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	95			95	2
Kjeller (bod)		7		7	
Loft (bod)		10		10	
SUM	**95**	**17**			**2**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré / gang, toalettrom, bad, to soverom, stue, kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Utkast

Kommentar

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

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen er målt til ca 2,3 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

———

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

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 10 m².

Loft:
Loftboden er målt til ca 7 m².

———

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

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

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

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

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en kompleks og uregelmessig planløsning med en rekke skjeve vegger, knekkpunkter og varierende vinkler, noe som medfører at tradisjonell oppmåling er beheftet med betydelig usikkerhet. De mange avvikene fra rette linjer og parallelle veggflater gjør det krevende å etablere entydige referanselinjer, og små måleavvik vil kunne forplante seg og gi utslag på samlet areal. Dette gjelder særlig i overgangssoner mellom rom, samt i partier med skråstilte ytter- og innervegger, hvor det er vanskelig å fastslå eksakte målepunkter iht. gjeldende måleregler. På bakgrunn av dette vurderes det som vanskelig, til dels ikke praktisk gjennomførbart, å oppnå en fullstendig nøyaktig arealberegning basert på manuell oppmåling alene. Arealoppmålingen utføres med en enkel, håndholdt laser. For å sikre høyere presisjon anbefales det bruk av 3D-scanning/laserskanning, som gir et mer detaljert og etterprøvbart grunnlag for arealberegning. Konsekvens: Eventuelle arealangivelser må anses som tilnærmede, og det må påregnes avvik. Slike avvik kan få betydning ved prissetting, sammenligningsgrunnlag og eventuell senere omsetning. Det anbefales derfor at arealer verifiseres med mer avansert målemetodikk dersom høy nøyaktighet er avgjørende for kjøper.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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

Utkast

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2019 – Oppussing av stue. Lagt nytt gulv, malt alle vegger. Arbeid utført av: M. Nilsson Bygg, Maler Dag Mobakken, Golv, Skorsteinfolket AS.
2019 – Installert nytt kjøkken. Arbeid utført av Stolt Elektro, AG Rør, M. Nilsson Bygg.
2021 – Malt overflater på gjesterom.
2023 – Totalrenovering av bad. Arbeid utført av Bygglund.
2023 – Senket og lagt nytt tak og lagt inn spotter i gang. Arbeid utført av Bygglund.
2025 – Malt overflater soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Martine Margareta Haren Falkenberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	72		16	1215 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Hegdehaugsveien 14 A

Hjemmelshaver

Falkenberg Martine Margareta Haren, Fløtaker Mathias

Kommentar

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

Utkast

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

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

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1898 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trekonstruksjoner
Fasaden er pusset og malt.
Yttertak av saltaksform tekket utvendig med plater/stein.
Grunnmur i murkonstruksjon/tegl og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Utkast

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

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

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

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

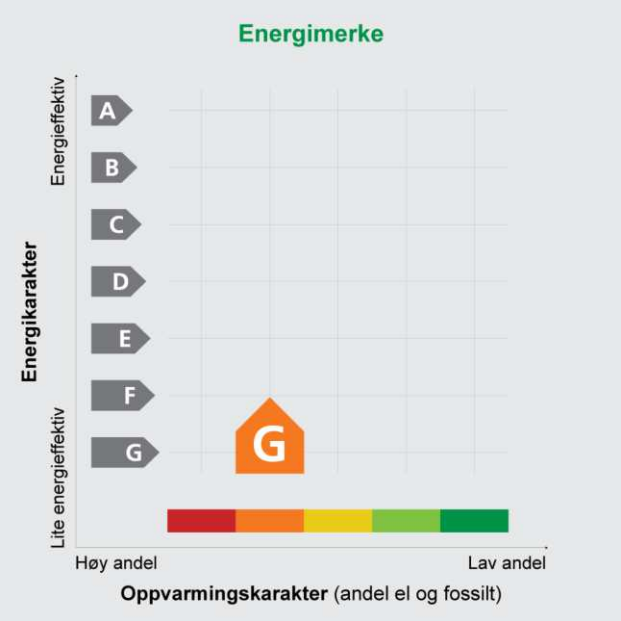
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Utkast

ENERGIATTEST

Adresse	Hegdehaugsveien 14 A
Postnr	0167
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	209
Bnr.	72
Seksjonsnr.	16
Festenr.	
Bygn. nr.	80486847
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2018-909049
Dato	25.07.2018



Innmeldt av	Dorothy Olsen

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 8 266 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 103 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hegdehaugsveien 14 A
Postnr/Sted: 0167 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 25.07.2018 14:04:08
Energimerkenummer: A2018-909049
Ansvarlig for energiattesten: Dorothy Olsen
Energimerking er utført av: Dorothy Olsen

Gnr: 209
Bnr: 72
Seksjonsnr: 16
Festenr:
Bygnnr: 80486847

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

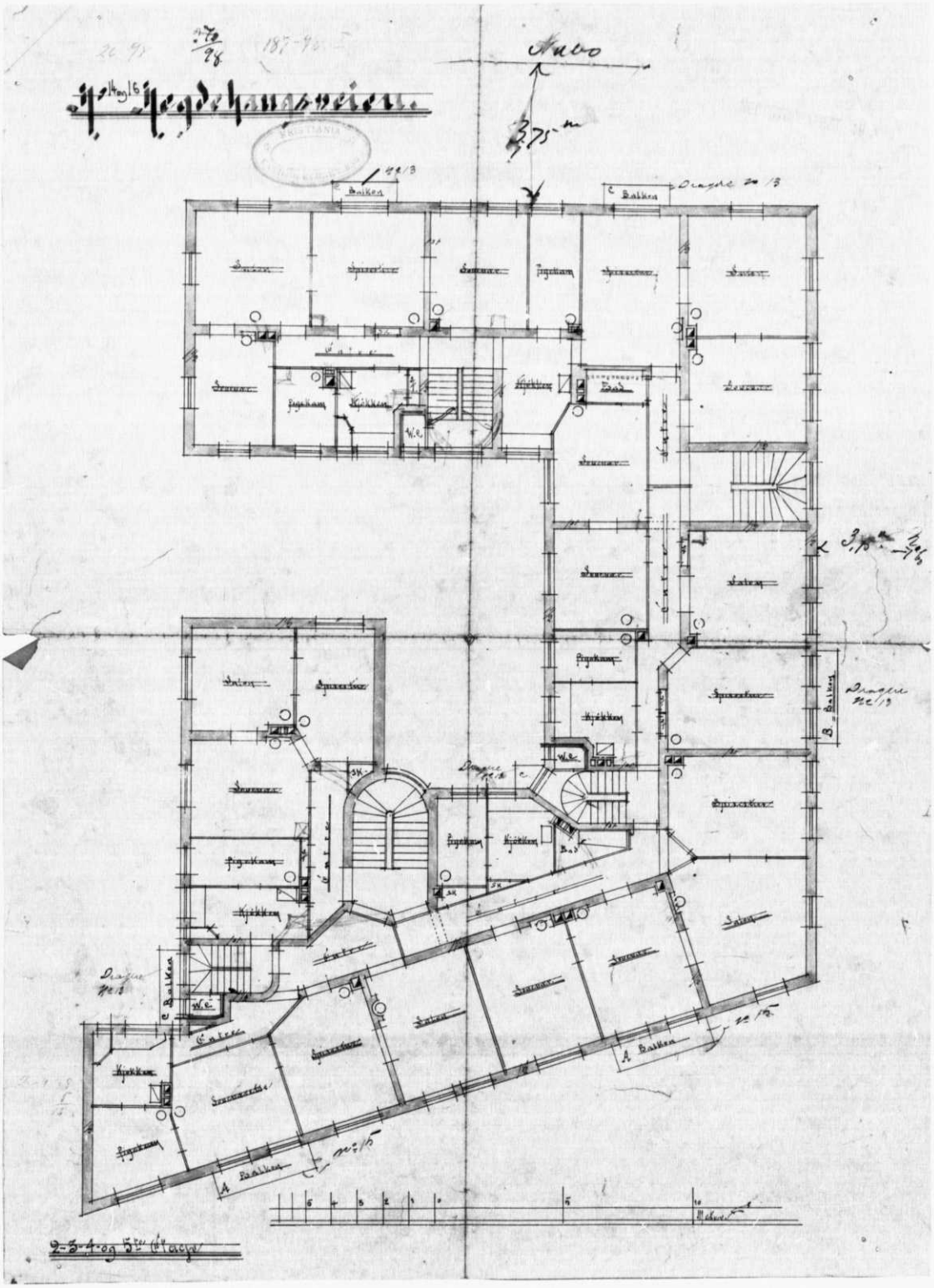
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171OSLO

Deres ref.: 92260253
Vår ref.: 109-1-16/9712
Dato: 07.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Hegdehaugsveien 14.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Hegdehaugsveien 14**
Organisasjonsnummer:	992814594
Gårds- og bruksnummer:	209 / 72
Seksjons-/andelsnummer:	16
Adresse:	Hegdehaugsveien 14 A, 0167 OSLO
Eier/medeier:	Falkenberg, Martine Fløtaker, Mathias

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 1636.91.62; Avdrag Særfordelt lån 1636.91.62016	209.44
Lån nr: 1636.91.62; Renter Særfordelt lån 1636.91.62016	542.77
Felleskostnader	4 690.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 442.21**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 95 979**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 42 289

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.91.62016
Rest lånebeløp:	2 164 233.63
Innfrielsedato:	30.11.2044
Rente type:	6.90%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.91.62016
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.90%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 94 566.55**
Innfrielseslån:	30.11.2044

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ja. Forretningsfører håndterer prosessen med styregodkjenning. Mottatt eierskiftemelding videreformidles styreleder med beskjed om tilbakemelding vedrørende godkjenning av nye eiere
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 82291686
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser.
Internett/TV:	Sameiet har en Tv og Bredbåndsavtale med Telenor.
Oppvarming:	Sameiet får levert strøm gjennom Hafslund. Egen strømavtale for hver leilighet.
Vedlikeholdshistorikk:	2019/2020 Sameiet rehabiliterer vann og avløp i gården samt elektrisk anlegg.
Hjemmeside:	Nei

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 07.05.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Audun Grimstad
Epost:	audungr@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 14

Vedtatt i årsmøte
den 29.04.2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet Hegdehaugsveien 14», og har gårdsnummer 209 og bruksnummer 72 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.07.1990.

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Det er imidlertid ikke tillatt med korttidsutleie av seksjoner ut over 60 dager pr år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Slik kortidsutleie er uansett kun tillatt dersom det ikke medfører at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Under alle omstendigheter vil sameiets husordensregler gjelde, og seksjonseieren vil være ansvarlig for at disse overholdes.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. (Eierseksjonsloven §25)

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

I årsmøtet 2. juni 2020 ble følgende tillegg til sameiets vedtekter vedtatt:
«Med hjemmel i lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65 §25 femte ledd gis snr. 24 eksklusiv bruksrett i 20 år til toalettet i baktrappen til oppgang A, mellom 1. og 2. etg. Bruksretten gjelder fra dato for sameiermøtets vedtak om dette. Snr. 24 har i denne perioden vedlikeholdsplikt for toalettet, og sameiet har etter avtale rett til å bruke det. I perioder der Sameiet benytter toalettet overtar også sameiet vedlikeholdsplikten og ansvaret forrenhold. Beregningsgrunnlaget for kostnadene fastsettes etter den brøkenarealet utgjør og kan innkreves over fellesutgiftene for snr. 24. Retten til bruk kan forlenges etter 20 år på samme vilkår.»

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Slike tiltak skal utføres for seksjonseierens regning og skal ikke medføre økonomiske forpliktelser eller forringelse av verdi for sameiet og dets øvrige seksjonseiere.

2.6. Dyrehold

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

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

3.1. Bestemmelser om felleskostnader

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

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

Felleskostnader faktureres månedlig fra forretningsfører.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

3.2. Utleie av ikke-disponerte boder

Vedlegg 1: «Regler for utleie av udisponerte boder» som vedtatt av årsmøtet 30.5.2019 er inkludert i sameiets vedtekter.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Sameiet har i tillegg tinglyst panterett i seksjonene for dekning av fellesutgifter slik det fremkommer av grunnboken.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal Styret og de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle. Forholdet som dette gjelder skal dokumenteres med bilder eller lignende tatt før forholdet utbedres, og en beskrivelse av arbeidet skal utarbeides og forelegges Styret.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Dette arbeidet vil likevel ikke dekkes av sameiet.

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet

dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten

og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom

det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer. Det velges i tillegg to (ikke-personlige) varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Årsmøtet fastsetter vederlag til styreleder og styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene eller møtende varamedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen eller godkjenne den elektronisk. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble

behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I slike tilfeller skal styremedlemmet forlate møterommet (fysisk eller elektronisk).

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet har beluttet å benytte seg av en ekstern forretningsfører.

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

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedlegg 1

Regler for utleie av udisponerte boder
Sameiet Hegdehaugsveien 14

Formelt

1. Regler for utleie av boder tas inn som vedlegg til Sameiets vedtekter. Endringer i reglene må derfor vedtas av årsmøtet. Satsene for utleie bestemmes dog av Styret.

Generelt

2. Styret disponerer boder og sørger for tildeling til de enkelte seksjoner. Hver boligseksjon i sameiet har etter sameiets vedtekter rett på en loftsbod og en kjellerbod. Næringsseksjonene har areal i kjeller som opprinnelig var boder inkludert i sine seksjoner, og har ikke krav på loftsboder som følge av dette. Styret bestemmer til enhver tid hvordan ikke tildelt bodareal skal fordeles.
3. Styret kan derfor leie ut bodareal som ikke er tildelt seksjoner til seksjonseiere som ønsker ekstra bod plass. Ingen andre enn seksjonseiere kan stå som leietager.
4. Ingen seksjoner vil kunne leie mer enn en tilleggsbod.
5. Boder som ikke er fast tildelt seksjonene skal merkes tydelig som utleieboder slik at det ikke oppstår uklarheter ved eierskifte.

Beregning av leie

6. Boder defineres som 10 m2 uavhengig av faktisk størrelse og standard, det vil si at alle boder er priset likt.
7. Leieprisen fastsettes som en prosentandel P av beregningsgrunnlaget for felleskostnadene, det vil si en pris per kvadratmeter per år (kr/kvm). Per mars 2019 utgjør dette 430 kr/kvm/år.
8. Styret fastsetter prosentandelen P som ligger til grunn i regnestykket for leien. For mai 2019 fastsettes prosentandelen til **P = 20%**
9. Leiepris per bod blir da som følger, der P = prosentandelen som fastsettes av styret:
   430 [kr/kvm/år] x 10 [kvm] x P [-]
   Regneeksempel:
   P = 20% Leie av bod = 430 x 10 x 0,20 = 860 kr/år

Tildeling og bruk

10. Ved innføring av ordningen med utleie vil alle seksjoner få tilbud om å melde sin interesse for leie. Når frist for å melde interesse er gått ut gjennomføres det en loddtrekning.
11. Interessentene får et antall lodd i trekningen som følger: Antall lodd = 4 – (antall boder som allerede disponeres av seksjonen).
    Eksempel 1: En seksjon disponerer en kjellerbod og en på loftet, dvs 2 boder. Antall lodd i trekningen blir da 4 – 2 = 2
    Eksempel 2: En seksjon disponerer en kjellerbod, en bod i oppgangen og to loftsboder, dvs. 4 boder. Antall lodd i trekningen blir da 4 – 4 = 0
12. Seksjonene får da velge bod etter den rekkefølge som trekningen bestemmer. Når alle boder er valgt vil interessentene få tilbud om å stå på venteliste.
13. Interessenter som melder seg etter trekningen, eller som ikke kom i betraktning under trekningen, kan skrive seg på ventelisten.
14. Tildeling av bod fører til at seksjonen strykes fra ventelisten.
15. Leieavtalen kan ikke overføres til andre seksjoner.
16. Dersom boden ikke tas i bruk innen 2 mnd etter tildeling vil avtalen bli sagt opp og boden utleid til neste på ventelisten.

Varighet av leieperioden og avslutning av leieforhold

17. Leieperioden varer til den blir oppsagt, eventuelt til seksjonen selges.
18. Ved salg av seksjonen som leier bodareal vil avtalen automatisk opphøre, og leieperioden løpe frem til overtagelsesdato. Overføring ved arv regnes ikke som salg.
19. Dersom det oppstår behov for bodareal til annet formål kan Styret si opp leieavtalen for boder. Med mindre andre forhold tilsier det skal boder som er sist tildelt også sies opp først.

20. Dersom Styret sier opp avtalen skal det være 3 måneders oppsigelsestid. Det betales da ikke leie i oppsigelsesperioden.
21. Leietager skal rydde ut av boden og vaske den ved avtalens utløp. Hvis dette ikke gjøres vil Styret kunne sørge for tømming og vask på leietagers regning.

Vedtatt på sameiermøte

Oslo,
30.05.2019

Husordensregler

Husordensregler skal følges slik at Hegdehaugsveien 14 blir et hyggelig sted for alle.
Det skal generelt være ro i bygningen fra kl. 22.00 til 07.00. Gjelder også sameiets utearealer. Støyende oppussing skal ikke skje i tidsrommet fra kl. 22.00-08.00 eller på søndager.

Fellesareal
Dører til fellesrom; loft-, kjeller- og ytterdører skal til en hver tid holdes låst. Portene mot gaten skal være lukket.Pga av brannsikkerhet skal loft-, kjellerganger og oppganger holdes fri for gjenstander. Unntaket er barnevogner. Sykler plasseres i bakgården. Uvedkommende gjenstander vil bli fjernet av vaktmester eller på dugnad. Pga rotter i nabolaget er det ikke lov å henge opp fuglemat. Sigarettstumper skal ikke kastes i fellesområdet.

Avfall
Avfallsdunkene skal kun brukes til husholdningsavfall. Søppelposer skal knyttes igjen og må ikke lagres i oppgangene. Søppel skal ikke plasseres på utsiden av avfallsdunkene hvis de er fulle. Papp og papir brettes sammen før de legges i papircontainer. Annet avfall er den enkeltes ansvar å få fjernet/levert til deponi.

Husdyr
Dyrehold er tillatt i gården, men skal ikke være til sjenanse for andre. Hundeurinering bør unngås i fellesarealet og det oppfordres til å bruke hundebånd.

Kjøretøy
Det er ikke tillatt å kjøre bil innenfor portene.
Mopeder og motorsykler skal trilles inn og ut av bakgård med motoren avslått.

Næringsseksjonen
Oppheng av skilt og lignende som påvirker utseende på fasade og fellesområdet må gjøres i samråd med styret.

Leieforhold
Det er eiers ansvar å påse at leietager overholder sameiets husordensregler.

Vedtatt på årsmøtet 14.4.2011. Husordensreglene erstatter tidligere Husordensregler.

Sameiet Hegdehaugsveien 14
2024

Document ID: 0ff4f961-2694-46be-868d-e84baf3c4964

Årsregnskap for Sameiet Hegdehaugsveien 14

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 456 608	1 387 152	1 456 480	1 655 425
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 456 608**	**1 387 152**	**1 456 480**	**1 655 425**
Lønn og personalkostnader	2	44 499	44 499	44 499	44 499
Vaktmestertjeneste		46 188	44 451	48 300	43 100
Renhold		84 406	250 147	68 800	80 300
Kabel-TV/Bredbånd		122 406	117 587	122 700	126 800
Kommunale avgifter		285 359	354 723	409 100	455 600
Strøm og nettleie		17 308	15 665	23 300	17 500
Andre driftskostnader	3	21 082	22 028	19 300	16 100
Reparasjon og vedlikehold	3	3 825 833	172 618	117 300	94 800
Eksterne tjenester	3	85 824	75 738	80 600	74 700
Serviceavtaler	3	42 858	17 250	29 500	45 600
Forsikringer		231 771	211 384	209 500	229 100
Andre kostnader	3	49 861	29 185	25 900	55 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 857 394**	**1 355 276**	**1 198 799**	**1 283 599**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-3 400 786**	**31 877**	**257 681**	**371 826**
DRIFTSRESULTAT:		**-3 400 786**	**31 877**	**257 681**	**371 826**
Finansinntekter		22 980	21 385	20 000	20 000
Finanskostnader		142 502	56 047	47 561	388 095
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-119 522**	**-34 662**	**-27 561**	**-368 095**
ÅRSRESULTAT		**-3 520 308**	**-2 786**	**230 120**	**3 731**
Resultat		**-3 520 308**	**-2 786**	**230 120**	**3 731**
Overført annen egenkapital		**-3 520 308**	**-2 786**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-3 520 308**	**-2 786**	**0**	**0**

Document ID: 0ff4f961-2694-46be-868d-e84baf3c4964

Balanse

Sameiet Hegdehaugsveien 14

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		684 415	66 158
Sum fordringer		**684 416**	**66 193**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 504 205	99 106
SUM OMLØPSMIDLER		**2 188 620**	**165 299**
SUM EIENDELER		**2 188 620**	**165 299**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-4 059 347	-539 039
Sum opptjent egenkapital		**-4 059 347**	**-539 039**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-4 059 347**	**-539 039**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 238 143	696 208
Sum annen langsiktig gjeld		**5 238 143**	**696 208**
Leverandørgjeld		971 094	140
Annen kortsiktig gjeld		38 731	7 990
Sum kortsiktig gjeld		**1 009 824**	**8 130**
SUM GJELD		**6 247 967**	**704 338**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 188 620**	**165 299**

OSLO,
Sameiet Hegdehaugsveien 14

Audun Grimstad
Styrets leder

Ole Aleksander Knudsmoen Larsen
Styremedlem

Hedvig Langballe Hasund
Styremedlem

Thomas Neby Baardseng
Styremedlem

Martine Margareta Haren Falkenberg
Styremedlem

Document ID: 0ff4f961-2694-46be-868d-e84baf3c4964

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 0ff4f961-2694-46be-868d-e84baf3c4964

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 456 608
Sum driftsinntekter	**1 456 608**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	39 000	39 000
Arbeidsgiveravgift	5 499	5 499
Reisekostnad	0	1 215
Sum lønnskostnader	**44 499**	**45 714**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	15 300
Andre driftskostnader eiendom	5 782
Sum andre driftskostnader	**21 082**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	38 227
SD NØKKELEMNE - R Bergersen AS	36 954
Byttet lamper og sensor i kjelleren - Gnisten Installasjon	16 693
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	5 119
Utbedring av rør etter vakta - Rørleggerhuset AS (Frysjaveien 35)	35 620
Montering av hovedintak - Veas Rør AS	44 500
Reparasjon av sprekk i rør i vegg - Rørleggerhuset AS	21 186
Brannteknisk tilstandsanalyse - Ignist AS	19 113
Gabioner - Byggeshop AS	36 025
Brannsikring i kjeller iht. avtale - Oslo Brannsikring*	3 572 396
Sum reparasjon og vedlikehold	**3 825 833**

**Kostnaden til brannprosjektet er redusert med beløpet som eierne har innbetalt i 2025*

Document ID: 0ff4f961-2694-46be-868d-e84baf3c4964

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	10 568
Andre konsulenthonorarer	11 119
Forretningsførsel og regnskap	50 331
Ligningsoppgaver	8 713
Annen fremmed tjeneste	5 093
Sum eksterne tjenester	**85 824**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	14 190
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	28 668
Sum serviceavtaler	**42 858**

Andre kostnader

	2024
Leie container	16 786
Inventar og kontormaskiner	10 528
Lisens og systemkostnader	5 500
Kontingent	3 100
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	10 000
Bank- og kortgebyrer	3 105
Gebyrer ved purring	563
Annen kostnad	279
Sum andre kostnader	**49 861**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	1 504 204
Skattetrekkskonto	1
Saldo per 31.12.	**1 504 205**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 1,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Document ID: 0ff4f961-2694-46be-868d-e84baf3c4964

Note 5 Negativ Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-539 039	**-539 039**
Årsresultat	-3 520 308	**-3 520 308**
Saldo 31.12	**-4 059 347**	**-4 059 347**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

Lån DNB 1212.56.48183

	2024
Opprinnelig lånesum	1 500 000
Restlån per 01.01.	435 867
Nedbetalt i år	100 548
Restsaldo per 31.12.	**335 319**

Låntype: Serielån
Innfrielse: 2025
Renter: 7,45%

Lån DNB 1213.81.03453

	2024
Opprinnelig lånesum	2 500 000
Restlån per 01.01.	260 341
Nedbetalt i år	39 666
Restsaldo per 31.12.	**220 675**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2029
Renter: 7,6%

Document ID: 0ff4f961-2694-46be-868d-e84baf3c4964

Lån DNB 1636.91.62016 fra 2025

	2024
Opprinnelig lånesum	4 700 000
Restlån per 01.01.	4 700 000
Nedbetalt i år	17 851
Restsaldo per 31.12.	**4 682 149**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 7,4%

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på **kr 5 238 143** til kredittinstitusjoner, derav **kr 3 959 652** restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 0ff4f961-2694-46be-868d-e84baf3c4964

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 0ff4f961-2694-46be-868d-e84baf3c4964

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-03 07:25:54 UTC+00:00

Audun Grimstad

bankID

NO BankID - 1c691b32-3c4e-48cc-8cd3-2e0e920567a1

2025-04-03 07:56:15 UTC+00:00

Ole A Knudsmoen Larsen

bankID

NO BankID - 31637d65-00e3-45f6-87b7-2125ae30b40f

2025-04-03 08:03:27 UTC+00:00

Hedvig Langballe Hasund

bankID

NO BankID - 6ef03964-bc23-475f-9ec0-748b4862dcb9

2025-04-03 12:25:09 UTC+00:00

Thomas Neby Baardseng

bankID

NO BankID - 64713e1b-e79b-44e9-b741-7ef2812db443

2025-04-07 16:29:41 UTC+00:00

Martine Margareta Haren Fal...

bankID

NO BankID - 15478386-8822-4183-9bda-7aba839c0e2f

Document ID: 0ff4f961-2694-46be-868d-e84baf3c4964

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Hegdehaugsveien 14 org.nr. 992814594

Møtedato:	torsdag, 24. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17.30
Møtested:	ECIT Norian, Stortingsgata 2
Tilstede fra forretningsfører:	Lars Henrik Moberg
Møtet ble åpnet av:	Styremedlem

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Thomas Baardseng foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Ingvild Bretzeg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
14 seksjonseiere
4 fullmakter
Totalt 18 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: d9fd642b-b640-4187-9cd4-3e2654139f18

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 39.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Audun Grimstad	På valg: 2025
Styremedlem	Martine Falkenberg	På valg: 2026
Styremedlem	Thomas Neby Baardseng	På valg: 2026
Styremedlem	Hedvig Hasund	På valg: 2025
Styremedlem	Ole Aleksander K. Larsen	På valg: 2025
Varamedlem	Eivind Seines	På valg: 2026
Varamedlem	Fride Bergem	På valg: 2025

Valg:

Som kandidat til styrelederverv stiller Audun Grimstad.

Som kandidater til styreverv stiller Hedvig Haslund og Ole Larsen.

Varamedlem: Fride Bergem

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Audun Grimstad	På valg: 2027
Styremedlem	Martine Falkenberg	På valg: 2026
Styremedlem	Thomas Neby Baardseng	På valg: 2026
Styremedlem	Hedvig Hasund	På valg: 2027
Styremedlem	Ole Aleksander K. Larsen	På valg: 2027
Varamedlem	Eivind Seines	På valg: 2026
Varamedlem	Fride Bergem	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Document ID: d9fd642b-b640-4187-9cd4-3e2654139f18

7. Innkomne saker

7.1. Orienteringssaker

Forslagsstiller: Styret

- Utdeling av nøkkelbrikker til de nye låsene, samt orientering om utskifting og bruk av låser
Nøkler kan hentes hos styremedlem Hedvig Haslund etter avtale

- Gatefornyingsprosjektet: Status

- Hageprosjekter 2025

- Dugnad: Vårdugnaden gjennomføres tirsdag 29.4. kl. 1700 - 1900. Det blir container som vanlig.

Møtet ble avsluttet klokken 18.15. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Thomas Baardseng	Navn: Ingvild Bretzeg

Document ID: d9fd642b-b640-4187-9cd4-3e2654139f18

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: d9fd6642b-b640-4187-9cd4-3e2654139f18

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-24 17:24:02 UTC+00:00

Ingvild Bretzeg

bankID

NO BankID - 1bc5e0bc-21da-4e1e-9ac0-9b638c203369

2025-04-24 20:33:37 UTC+00:00

Thomas Neby Baardseng

bankID

NO BankID - 9485c8c0-4e0e-4c7c-9aa4-d052e9b85a03

Document ID: d9fd642b-b640-4187-9cd4-3e2654139f18

FRA STADSINGENIØREN.

536/96

106/98

V. D. J. No. 26. 98
Bilag.

For den paa Grunden No. 14 Skolegaten

under 22de Januar 1898. anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Kristiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjælder, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmerksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Kristiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende, forinden det maa tages i Brug.

187.

Indtaget kommer langs Façaden af N. 14 Skolegaten til at ligge indtil 10 cm. høiere end Gadens nuværende Midtlinie.

Kristiania d. 12te Februar 1898.

O. H. Amundsen

Anmeldes

Overordnede Hr Regjeringsdirektør

til Underretning.

Kristiania 14 Mar 98

Lem Lindtner

Paanyt idag

Kristiania 26de April 1898

J. Bloch.

J. Chr. G. (X. 97).

KRISTIANIA
341
99
VAND- OG KLOAKVÆSEN

2

Tilsendes Hr. Overingeniøren med
Indstilling om Kloakanlægget er i Orden.

Christiania, den 20 Oktbr 1898.

Chr. Linthoe

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspektør
Chr. Linthoe med Oplysning om, at Kloakanlægget
for Mdr. 14 Hagedekningsnr. nu Besigtigelsen den 24de
dennes befandtes at være i Orden. –

Kristiania den 26te April 1899. –

A. Bryhn

Chr. Nobech

O S L O K O M M U N E

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Hegdehaugsveien 14	Journalnr. 87/4008
Arbeidets og bygningens art	Innvendig forandringsarbeide	Innlevert 20.8.87
Byggherre	"Bjerke" v/Olsen, Hegdehaugsveien 14, 0167 Oslo 1	
Anmelder	Hegdehaugsveien Brl., Hegdehaugsveien 14, 0167 Oslo 1	

HH/RG

Oslo, den 30. november 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag hersv, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Kjøkken, vaskerom, bad og wc må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
Overarkitekt

Hanne Hjorth
Ingeniør

O S L O K O M M U N E

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Hegdehaugsveien 14	Journalnr. 87/3095
Arbeidets og bygningens art	Innredning bad i 2. etasje	Innlevert 18.06.87
Byggherre	Else Marie Merckoll, Hegdehaugsvn.14, 0352 Oslo 3	
Anmelder	Birkeland & Glømmi A/S, Waldemar Thranesgt.84 B, 0175 Oslo 1	

SAS/RF

Oslo, den 30.oktober 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Det forutsettes at baderommet får forskriftsmessig ventilasjon.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balkongteam A/S
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 10 SEP 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200406744-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGDEHAUGSVEIEN 14	Eiendom:	209/72/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Hegdehaugsveien 14	Adresse:	Hegdehaugsveien 14, ~~0354~~ 0167 OSLO
Søker:	Balkongteam A/S	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD - HEGDEHAUGSVEIEN 14

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

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 og § 92 tredje ledd.

Søknaden omfatter oppføring av 11 stk balkonger.

Det foreligger søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7 fra samme lovs § 70 nr. 2, vedrørende avstand til nabogrense. Søknaden er vurdert og avslått.

Det foreligger protester til søknaden.

Avslaget har hjemmel i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 og § 92 tredje ledd da tiltaket medfører uheldige fasadeendringer på bevaringsverdig bygning. Avslaget har i tillegg hjemmel i pbl § 70 nr. 2, da tiltaket er nærmere nabogrense enn 4 meter.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Det vises til Deres søknad om tillatelse i ett trinn datert 07.07.2004..

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av 11 stk balkonger på fasade mot nordvest, sydøst og på fasade mot sydvest.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, med tilhørende reguleringsbestemmelser S- 2255 vedtatt 28.07.1977, med endringer av 01.10.1987 (S- 2937).

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Estetiske krav:

Hegdehaugsveien 14 er oppført på Byantikvarens "gule liste" og er en murgård fra 1890-årene i murgårdsmiljø. Eiendommen omfattes av kongelig resolusjon av 31.08.2002 til kommunedelplan mht. områder og bebyggelsesmiljøer av nasjonal verneinteresse i hovedstaden (1800-tallets unike og homogene murgårdsbebyggelse og området rundt Slottsparken).

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra Sameiet St. Hallvard v/ styreleder Finn Arnesen, datert 19.06.2004. Det bemerkes at foreslåtte balkonger mellom Hegdehaugsveien nr. 14 og nr. 18 vil være til sjenanse for sameiets leiligheter som er vendt mot Hegdehaugsveien 14 (12 soverom med vindu vendt mot nr. 14). Det bemerkes videre at balkongene vil medføre økt støy og innsyn. Styret er opptatt av brannsikkerheten. Det bes om Byantikvarens merknader i saken. Dersom Hegdehaugsveien 14 får tillatelse, bes det om en skriftlig garanti for at Hegdehaugsveien 18 ikke blir hindret til balkongutbygging ved en senere anledning.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker anser grad av innsyn som uforandret etter en balkongutbygging da det er like stor grad av innsyn fra dagens vinduer. Ansvarlig søker anser mer liv og røre i bygården som positivt, men håper at balkongene blir brukt med sunn fornuft og ikke blir til irritasjon for andre mennesker. Det vises til Plan- og bygningsetatens brev vedrørende brannsikkerhet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten har i brev av 22.06.2004 svart på en forespørsel fra Balkongteam as vedrørende balkonger og brannsikkerhet. Plan- og bygningsetaten var i kontakt med Brann- og redningsetaten som henviste til teknisk forskrift § 4-3 tredje ledd (avstand) og § 7-26 (brannspredning mellom byggverk). Brann- og redningsetaten hadde ingen øvrige henvisninger. Balkonger i ikke-brennbart materiale skal i utgangspunktet ikke medføre økt brannsmitte mellom byggverk. Ved innglassing vil dette forholdet endres.

Det vises til bemerkninger vedrørende skriftlige garantier. Plan- og bygningsetaten kan ikke gi slike garantier.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelser fra Byantikvaren, datert 14.04.1999 og 01.03.2004. Prosjektet er revidert etter at disse uttalelsene ble gitt, og tiltaket ble forelagt Byantikvaren i samrådsmøte 18.08.2004. Byantikvaren konkluderer med at balkonger på fasade nordvest bør frarådes på grunn av lite hensiktsmessig plassering til nabogård og uheldig plassering i forhold til fasadens arkitektoniske komposisjon. Balkonger i 2. etasje frarådes på grunn av inngripen i gesimsbåndet. Foreslåtte balkonger på fasade sydøst aksepteres. Foreslåtte balkonger i 2. etasje på fasade sydvest frarådes på grunn av inngripen i gesimsbåndet.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å vurdere om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 70 nr. 2, vedrørende avstand til nabogrense.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at balkonger montert på en bygård sentralt i en storby, gir økt livskvalitet, trivsel og at gårdene får mer liv. Bygårder fra århundreskiftet 1800/1900 har stort sett alltid en planløsning og plassering som gjør at balkonger kommer nærmere nabogrense enn 4 meter. De berørte bygårdene ligger flere meter inn på deres respektive tomter. Ansvarlig søker anser avstandsforholdet fra ny balkong til naboer som en normal situasjon i sentrale Oslo.

I henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 skal .."*Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter*"... Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense, når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

De nye balkongene vil få en avstand til nabogrense på 2,5 meter til Hegdehaugsveien 18 (Gnr 209 / Bnr 73), 2,5 meter til Kunstnernes Hus (209/422) og 3,0 meter til Hegdehaugsveien 12 A (209/71). Det foreligger protest til søknaden fra Sameiet St. Hallvard, Hegdehaugsveien 18.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at foreslåtte balkonger på fasade mot nordvest er plassert for nært eiendommen Hegdehaugsveien 18. Balkongene vil sannsynligvis medføre økt støy og betydelig økt grad av innsyn. Det vises til protest fra Sameiet St. Hallvard, der det kommenteres at eiendommen har 12 stk soverom med vinduer mot Hegdehaugsveien 14. Oppføring av balkonger på fasade mot nordvest anses å medføre urimelig sjenanse for beboerne i Hegdehaugsveien 18.

Det foreligger ikke protest til oppføring av balkonger på fasade mot sydøst og sydvest. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at foreslåtte balkonger på disse fasadene har en mer egnet plassering i forhold til naboeiendommene.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det vises til Plan- og bygningsetatens brev datert 19.08.2004.

Grunnet uheldig endring av fasade på verneverdig bygning, avslås søknaden med hjemmel i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2, hvor "...Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene..." og pbl § 92 tredje ledd, hvor "...Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart..."

Jf. Kgl. Res. 20.11.1992 er det viktig å ta vare på byens overordnede trekk, kulturmiljøer og enkeltobjekter. I indre by fremheves spesielt byens unike og homogene murgårdsbebyggelse fra 1800-tallet. Utviklingen i områder hvor disse murgårdene finnes, må ta hensyn til antikvariske og historiske interesser som knytter seg til dem.

Forslåtte balkonger på fasade mot nordvest er plassert nær nabogården og vurderes å bli til sjenanse for nabogårdens beboere, både med hensyn til støy og innsyn. Balkongene er uryddig plassert på fasaden og forslåtte balkong for 2. etasje bryter i tillegg med gesimsbåndet. Dette gjelder også for foreslåtte balkonger

for 2. etasje på fasade mot sydvest. Ut fra en bevaringsmessig, og estetisk, vurdering anses dette som svært uheldig. Tiltak som medfører brudd av gesims, vil som regel føre til at bygningens historiske lesbarheten i for stor grad blir endret.

Ansvarlig søker bemerker i sitt brev datert 01.09.2004, at gesimsen for 1., 2., 3. og 4. etasje i prinsippet er lik. Det bemerkes videre at gesimsen i 2. etasje er noe større, men at dersom inngrep i gesimsen for 3. og 4. etasje tillates bør også balkonger kunne aksepters for 2. etasje.

Gesims for 2. etasje er tradisjonelt en mer tydelig gesims, og viktig å beholde.

Etter en avveining av vernehensynene på den ene siden og det behov de foreslåtte fasadeendringene skal tilfredsstille for beboerne på den andre siden, er etaten kommet frem til at omsøkte tiltak vil være i strid med pbl. § 92 tredje ledd. Plan- og bygningsetaten anser i tillegg pbl. § 74 nr. 2 for ikke å være ivaretatt i dette tilfellet. Foreslåtte balkonger på fasade mot nordvest har i tillegg en uheldig plassering mot nabogården.

Med bakgrunn i dette finner ikke Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden, fordi foreslåtte balkonger vil føre til en uheldig endring av gårdens fasade samt være til sjenanse for nabogårdens (Hegdehaugveien 18) beboere.

Eventuell ny søknad:
Dersom ny søknad vurderes innsendt, må samtlige balkonger på fasade mot nordvest, og samtlige balkonger for 2. etasje, utgå.

Gebyr:
Faktura på avslagsgebyr er tilsendt ihht gebyrregulativet.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
- Sameiet Hegdehaugsveien 14, Hegdehaugsveien 14, 0354, OSLO
- Byantikvaren
- Sameiet St. Hallvard v/ Finn Arnesen, Hegdehaugsveien 18, 0167 OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balkongteam A/S
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 22 OKT. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200406744-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGDEHAUGSVEIEN 14	Eiendom:	209/72/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Hegdehaugsveien 14	Adresse:	Hegdehaugsveien 14, ~~0354~~ 0167 OSLO
Søker:	Balkongteam A/S	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE ETT TRINN - HEGDEHAUGSVEIEN 14

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

Søknaden omfatter oppføring av balkonger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra b og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 2, 6 og 7.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 70 nr. 2, vedrørende avstand til nabogrense.

Det er den 10.09.2004 gitt avslag på oppføring av 11 stk balkonger. Tiltaket er revidert og det foreligger nå søknad om oppføring av 6 stk balkonger.

Det foreligger protest til tidligere forslag. Forholdet er ivaretatt ved at tidligere foreslåtte balkonger på fasade mot nordvest utgår. Det foreligger ikke protest på oppføring av balkonger på fasade sydøst og sydvest. Ny nabovarsling i forbindelse med revidert forslag anses dermed som ikke nødvendig.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av 6 stk balkonger; 3 stk på fasade sydøst og 3 stk på fasade sydvest. Balkongenes dybde er 1,4 meter, og bredde er 3,6 meter.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende reguleringsbestemmelser S- 2255 vedtatt 28.07.1977, med endringer av 01.10.1987 (S- 2937).

Estetiske krav:
Hegdehaugsveien 14 er oppført på Byantikvarens "gule liste" og er en murgård fra 1890-årene i murgårdsmiljø. Eiendommen omfattes av kongelig resolusjon av 31.08.2002 til kommunedelplan mht. områder og bebyggelsesmiljøer av nasjonal verneinteresse i hovedstaden (1800-tallets unike og homogene murgårdsbebyggelse og området rundt Slottsparken).

Uttalelser fra annen myndighet:
Det foreligger uttalelser fra Byantikvaren, datert 14.04.1999 og 01.03.2004. Prosjektet er revidert etter at disse uttalelsene ble gitt, og tiltaket ble forelagt Byantikvaren i samrådsmøte 18.08.2004. Byantikvaren konkluderer med at balkonger på fasade nordvest bør frarådes på grunn av lite hensiktsmessig plassering til nabogård og uheldig plassering i forhold til fasadens arkitektoniske komposisjon. Balkonger i 2. etasje frarådes på grunn av inngripen i gesimsbåndet. Foreslåtte balkonger på fasade sydøst aksepteres. Foreslåtte balkonger i 2. etasje på fasade sydvest frarådes på grunn av inngripen i gesimsbåndet.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 70 nr. 2, vedrørende avstand til nabogrense.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at balkonger montert på en bygård sentralt i en storby, gir økt bokvalitet, trivsel og at bygårdene får mer liv. Bygårder fra århundreskiftet 1800/1900 har stort sett alltid en planløsning og plassering som gjør at balkonger kommer nærmere nabogrense enn 4 meter. De berørte bygårdene ligger flere meter inn på deres respektive tomter. Ansvarlig søker anser avstandsforholdet fra ny balkong til naboer som en normal situasjon i sentrale Oslo.

Samtlige balkonger blir liggende nærmere nabogrense enn 4 meter (2,5 meter til Kunstnernes Hus (209/422) og 3,0 meter til Hegdehaugsveien 12 A (209/71). Avstand fra foreslåtte balkonger til bygningen for Hegdehaugsveien 12 A er ca. 7 meter. Balkongene anses å ikke medføre reduserte lysforhold, eller være til sjenanse, for tilgrensende eiendommer. Det legges vekt på at det ikke foreligger naboprotester på oppføring av balkonger på disse fasadene.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er revidert etter Byantikvarens uttalelse. Samtlige balkonger på fasade mot nordvest, og samtlige balkonger for 2. etasje som bryter gesimsbåndet, utgår. Plan- og bygningsetaten anser estetiske krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2, samt bevaringsmessige hensyn satt i pbl § 92 tredje ledd, som ivaretatt. Etaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent.

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet. Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
- Sameiet Skovveien 18, Skovveien 18, 0257, OSLO
- Byantikvaren

Vedlegg:

Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

NORTEKK AS
Industriveien 9C
2020 SKEDSMOKORSET

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.05.2025
Bjørn-Fredrik Johanssen	200714347 - 24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	HEGDEHAUGSVEIEN 14	Eiendom:	209/72/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Hegdehaugsveien 14 v/Tormod S. Christoffersen	Søker:	NORTEKK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hegdehaugsveien 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for omtekking av tak, mottatt 17.12.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200714347			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	12	05.02.1993	1/4
Fasade nordvest	401-6	09.06.2004	1/5
Fasade sydvest	401-7	09.06.2004	1/6
Fasadesydøst	401-8	09.06.2004	1/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble godkjent 25.02.2008.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tone Firing - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Sameiet Hegdehaugsveien 14 v/Tormod S. Christoffersen, St. Olavs gate 28, 0166 OSLO

Hegdehaugsveien 14A

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frydenlund Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N	3 min 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Parkveien Oslo	3 min
Rema 1000 Parkveien	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Paleet Karl Johan	11 min
Vitusapotek Holbergs Plass	4 min
Vinmonopolet Paleet	11 min

SPORT

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

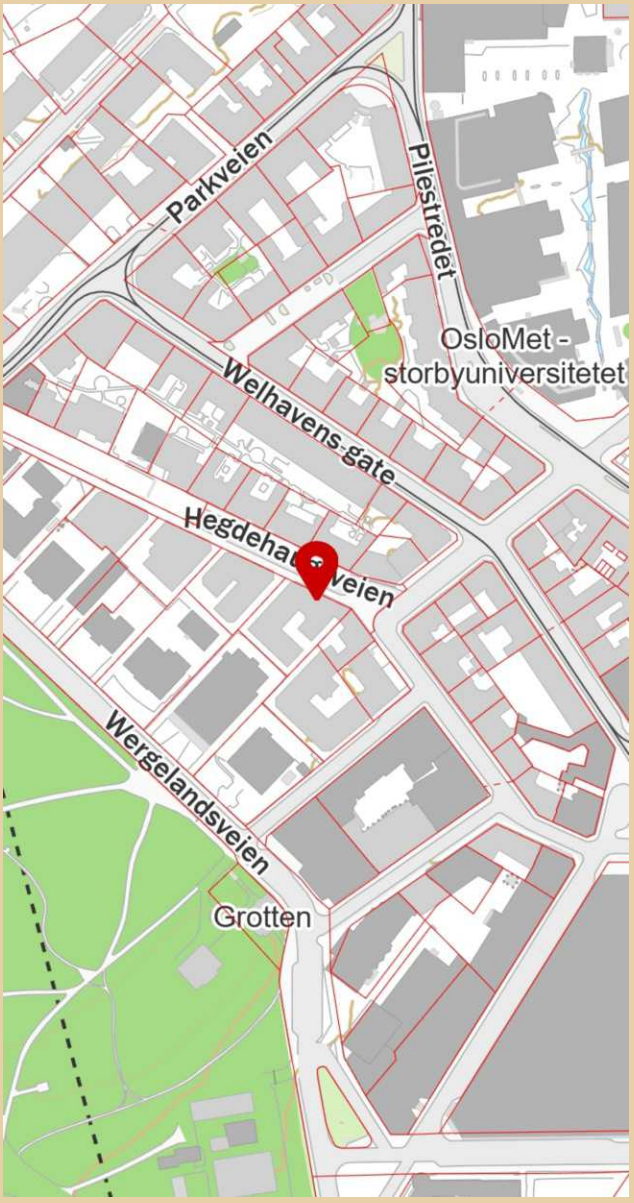
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Hegdehaugsveien 14A

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frydenlund Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N	3 min 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Parkveien Oslo	3 min
Rema 1000 Parkveien	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Paleet Karl Johan	11 min
Vitusapotek Holbergs Plass	4 min
Vinmonopolet Paleet	11 min

SPORT

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

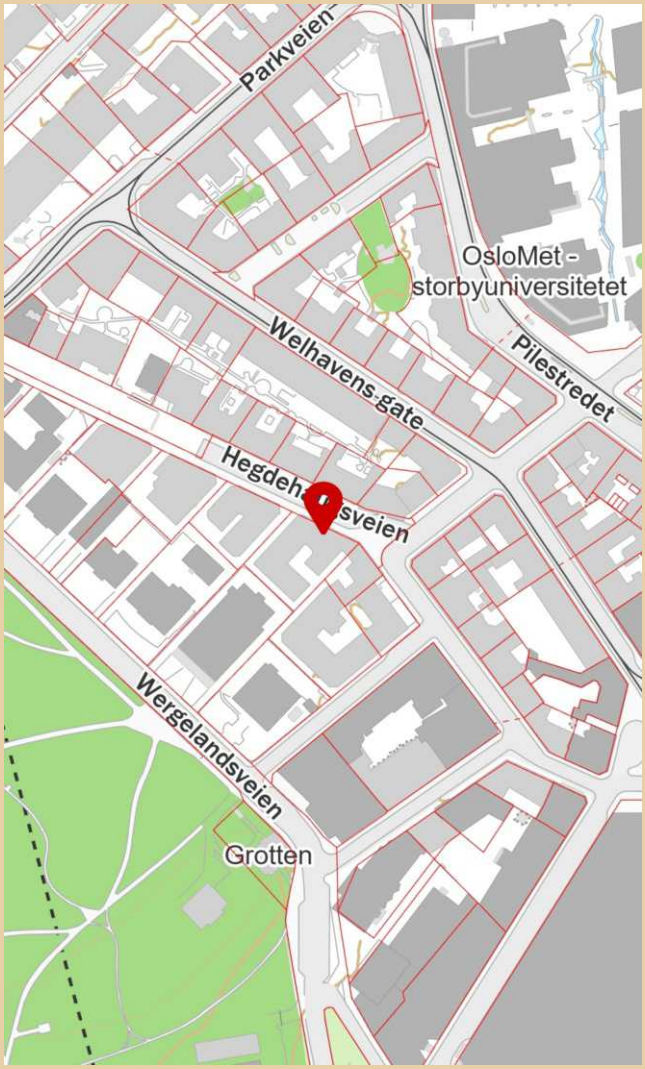
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Hegdehaugsveien 14A

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frydenlund Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N	3 min 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

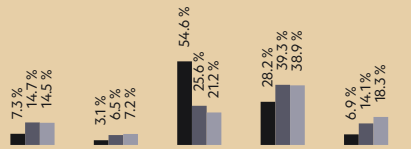
BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Parkveien Oslo	3 min
Rema 1000 Parkveien	3 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

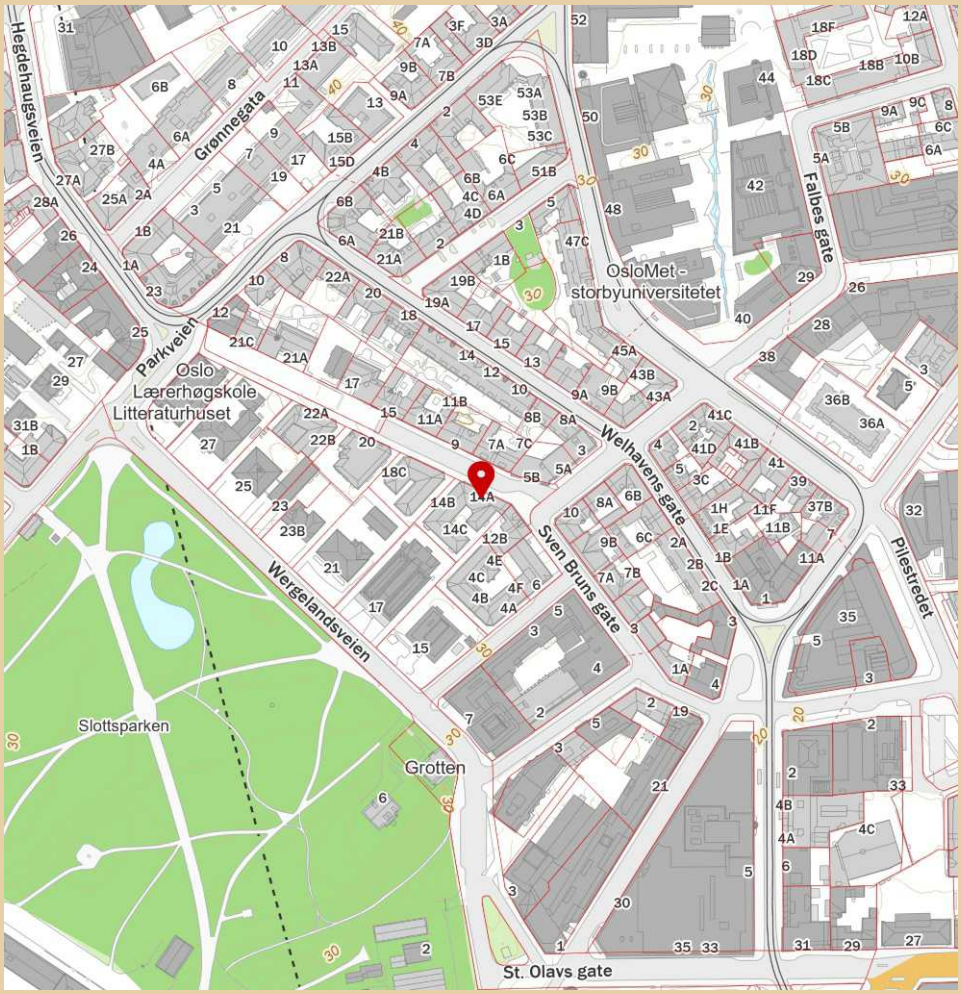
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hegdehaugsveien 14 A, 0167 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 72, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260253

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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