PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

HEGDEHAUGSVEIEN 36A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

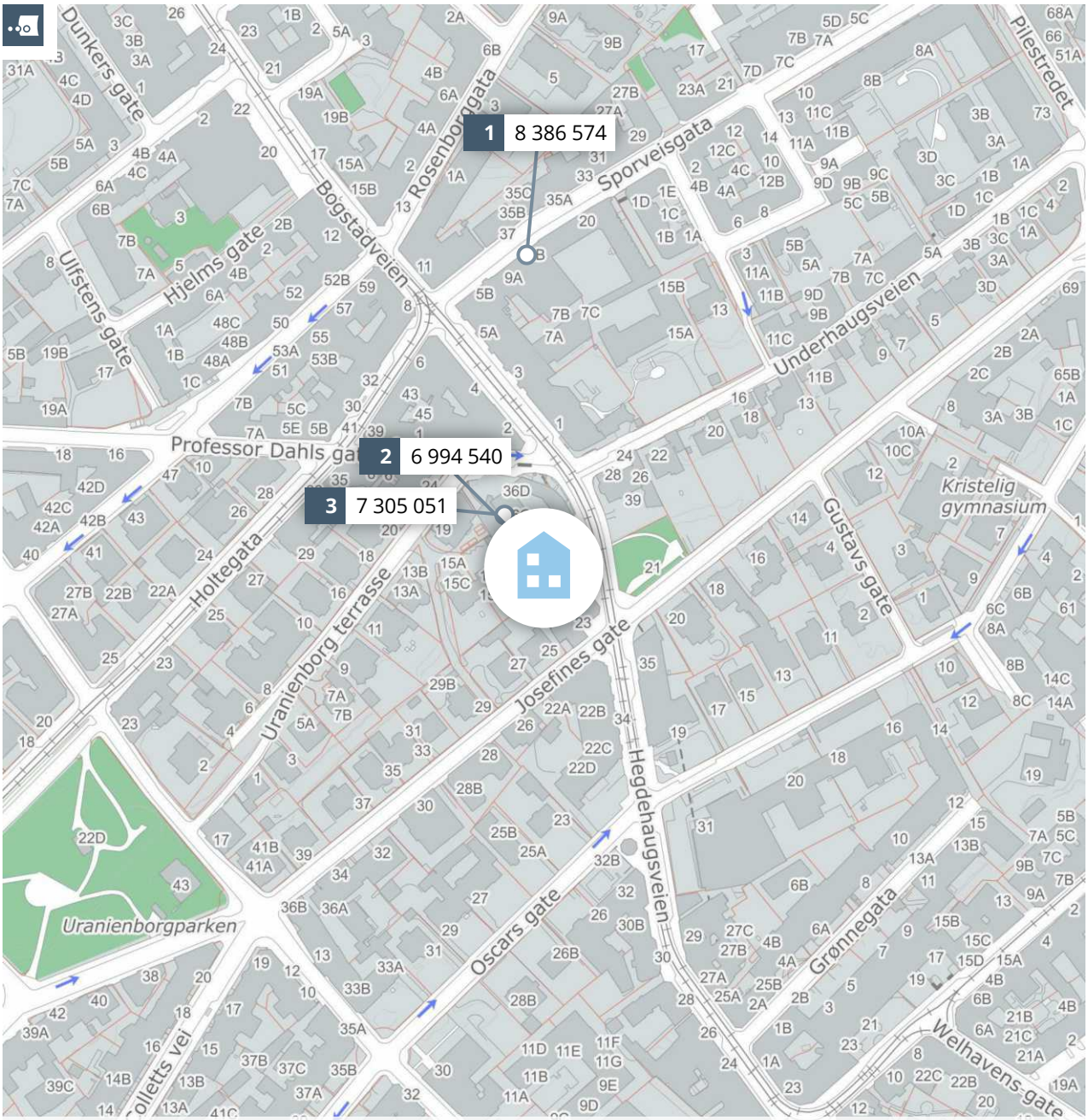
Informasjon fra sameiet

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HEGDEHAUGSVEIEN 36 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 29.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hegdehaugsveien 36 A, 0352 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 214 BNR 102 FNR 0 SNR 47 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 1

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	101 449
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	4 749
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bogstadveien 9 B 73 m² 1937 6. etg 3 sov	04.08.2024	7 950 000	**8 250 000**	136 574	8 386 574	**114 885**
2 Hegdehaugsveien 36 B 68 m² 1962 5. etg 3 sov	16.05.2025	6 990 000	**6 990 000**	4 540	6 994 540	**102 861**
3 Hegdehaugsveien 36 C 69 m² 1962 8. etg 2 sov	04.09.2024	6 500 000	**7 300 000**	5 051	7 305 051	**105 870**

Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet midt i Hegdehaugsveien, sentralt plassert i bydel Frogner. Dette er et pulserende og levende område kjent for sitt brede tilbud av butikker, serveringssteder og kulturtilbud. Gaten strekker seg mellom Bislett og Majorstuen, og byr på både eksklusive merkevarer, nisjebutikker og populære varehus som Valkyrien og Westside. Området appellerer sterkt til både unge profesjonelle og etablerte, med sin kombinasjon av urbane kvaliteter og grønne lunger.

Det finnes et rikt utvalg av restauranter, kafeer og barer i umiddelbar nærhet – inkludert populære steder som Fyr Bistronomi og Bar, Campo dè Fiori og Troys Burger. Området er også svært godt dekket av servicetilbud som treningssentre, frisører, apotek og dagligvarebutikker, med både Coop Mega og Rema 1000 i umiddelbar nærhet.

Kollektivtilbudet er svært godt, med trikkelinjer (bl.a. 17 og 18), bussruter (bl.a. 21 og 37) og Majorstuen T-banestasjon like i nærheten, som gir enkel tilgang til hele Oslo.

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heisadkomst og er gjennomgående, noe som gir godt med naturlig lys og god ventilasjon. Planløsningen er arealeffektiv og passer godt for både par, single eller som investeringsobjekt med utleiemuligheter. Leiligheten har blitt vedlikeholdt godt i hele eie tiden. Det elektriske anlegget oppgradert i 2016 og nye regulator/termostat på samtlige panelovner (fjernvarme) i 2024.

Det er balkong med hyggelig utsyn og gode solforhold. Med leiligheten følger 2 boder (ca. 7 kvm totalt) i kjeller og egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg i bygget med el-bil lader.

Oppsummering
- Svært sentral og attraktiv beliggenhet i Hegdehaugsveien.
- 3- roms gjennomgående planløsning.
- Parkering i felles garasjeanlegg med El-bil lader.
- Balkong.
- Heis.
- Nært kollektivtransport og servicetilbud.
- Kort vei til parker og rekreasjonsområder.

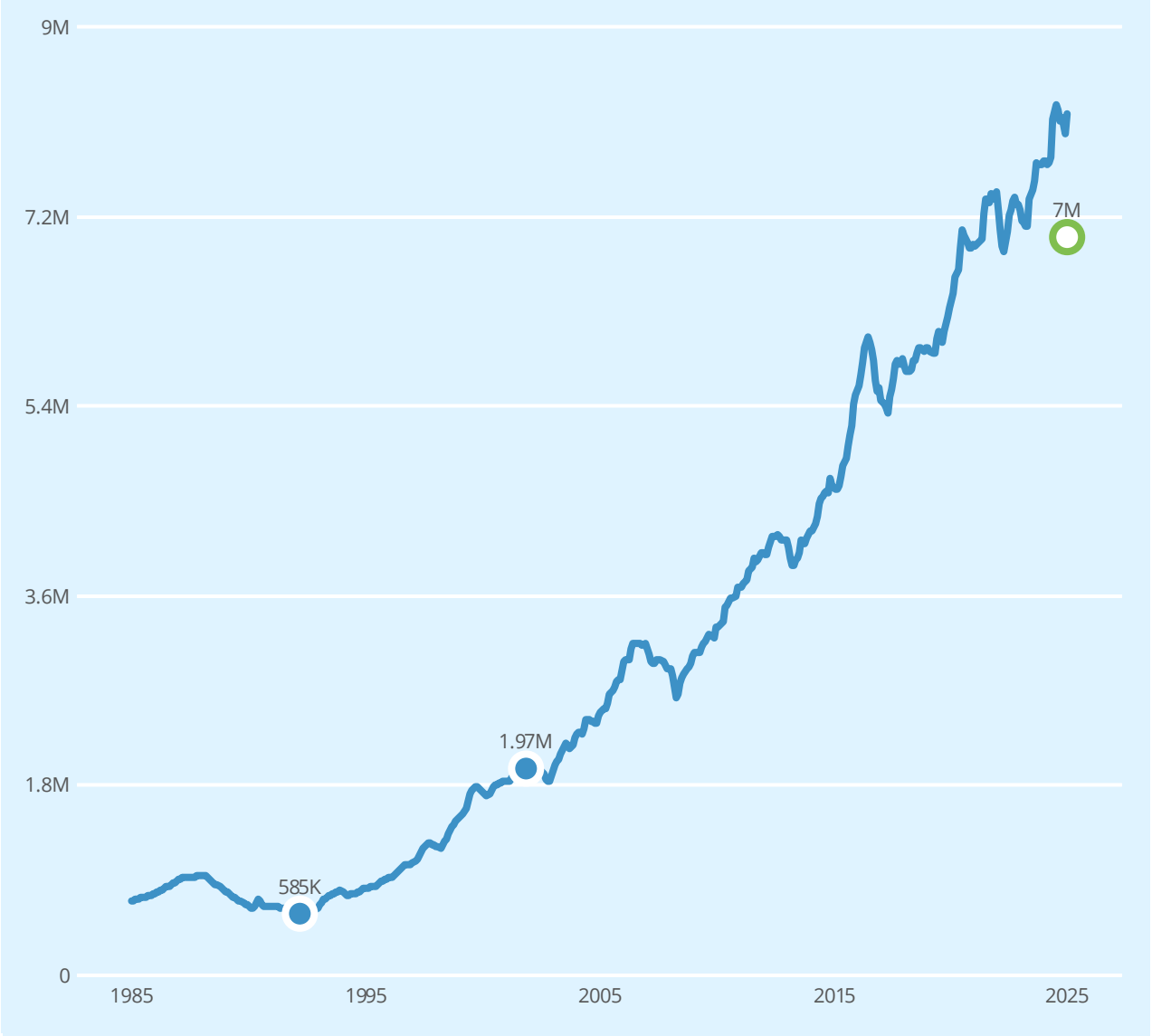
Leiligheten representerer en sjelden mulighet til å bo sentralt i Oslo, i et område som kombinerer det urbane med det komfortable. Beliggenheten og nærmiljøet fremstår som den største verdidriveren, og gir trygghet for attraktivitet både nå og i fremtiden.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.07.2002		31.07.2002	-	1 970 000	-	1 970 000	2
13.11.1992		13.11.1992	-	585 000	-	585 000	
14.07.1986		14.07.1986	-	700 000	-	700 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

9.3M
9.0M
8 726 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

7.7M
7 671 000 Prisantydning i snitt
7 656 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 017 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd
120 535 HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

101 449 Hegdehaugsveien 36 A
Totalpris 7 000 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hegdehaugsveien 36 A, 0352 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 102, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 21.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1774 **Referansenummer:** PL1994

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1962. Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder følgende rom: Entré, kjøkken, bad, 2 soverom og stue. 2 eksterne boder i kjeller.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i mur/betongkonstruksjoner til ukjent byggegrun.

Bærende konstruksjoner i mur/betong, fasader med fasadeplater.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1992, 2007 og 2023.
Balkongdør fra 2008.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

Sørvestvendt delvis overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 3 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Malt strie, fliser, panel og pusset/malt mur.
Overflater tak med: Malt betong.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av fyllingsdører med dekorlist og strie og dør med glass.

Det er montert boligalarm.
Det er montert portelefon.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert solskjeriming på enkelte vinduer.
Det et plassbyggede garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeår. Noe kosmetisk oppgrader med fliser på vegger og innredning i senere tid.

Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte overflater. Tak med malte overflater.

Badet er innredet med servant med underskap, speilskap, toalett og innfliset badekar.

Sluk i støpejern fra byggeår. Det er ikke tettesjikt i rommet.

Mekanisk ventilasjon ved felles avtrekk for bygget. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår med vannrør i jern og kobber. Noe oppgradert til kjøkken med plastrør. Det er 2 inntak for vann, plassert på kjøkken og på bad. Det er stoppekraner begge steder.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp i støpejern. Avløpsrør forøvrig i jern og plast.

Naturlig ventilasjon ved spaleventil på et vindu. Mekanisk avtrekk på bad.

Vannbåren radiatorvarmet via felles opplegg for bygget. Regulatorer er skiftet i 2024 iflg eier.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kurser er merket i skapet.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

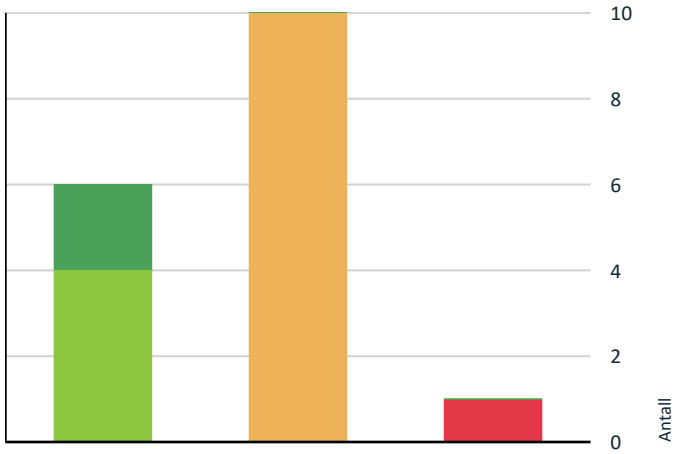
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger fra 1953 stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

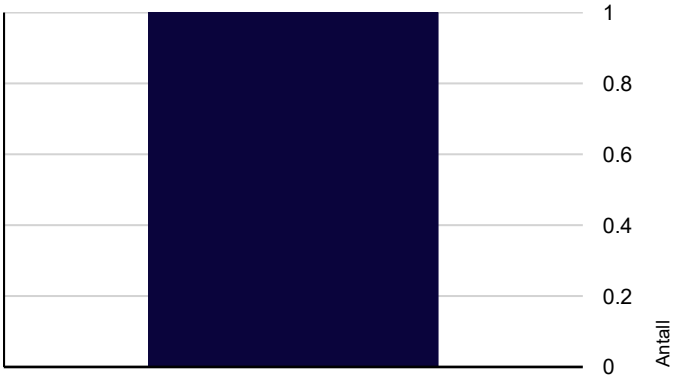
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1992, 2007 og 2023.
Balkongdør fra 2008.

Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.
Det er i tillegg større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt delvis overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 3 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med epoxy. Rekkverk i stål og betong ca 90 høyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Malt strie, fliser, panel og pusset/malt mur.
Overflater tak med: Malt betong.

Høyde mellom gulv og tak er 2,52 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er «bom» i store deler av flisgulvet i entré.
Det er skade i gulv i stuen ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes. Vær likevel klar over at fliser med «bom» har redusert evne for bruksbelastning.

Skade i parkett er kosmetisk uten behov for tiltak. For TG 0-1 må skaden utbedres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Rom som er målt på planavvik er stue og 1 soverom. Det er registert inntill ca 10 mm planavvik, dette er innenfor TG 1 avvik.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av fyllingsdører med dekorlist og strie og dør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår. Noe kosmetisk oppgrader med fliser på vegger og innredning i senere tid.

Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte overflater. Tak med malte overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, speilskap, toalett og innfliset badekar.
Sluk i støpejern fra byggeår. Det er ikke tettesjikt i rommet.
Mekanisk ventilasjon ved felles avtrekk for bygget. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesielt:
Sluket er svært gammelt og det er observert synlig rust i sluket.
Det er en luke i vegg bak toalett, denne er mest sansynlig for tilgang til rørføringer. (Luken kan ikke åpnes på befaringen.)
Sameiet skal rehabilitere hovedstamme og beboere oppfordres til å avvente med utbedring/oppgradering av bad til dette er utført.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

4.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert indikasjoner på noe fuktutslag ved enkle fuktsøk på vegg i stuen mot badekaret. Det er også observert at tapet «bobbler» noe på vegg i området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet må utbedres for å tåle normal bruk etter dagens standard.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av stål med ettgrepsblandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.

Det er montert automatisk lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkkenventilator med kullfilterer vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillat å koble ventilator til felleskanaler for ventilasjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår med vannrør i jern og kobber. Noe oppgradert til kjøkken med plastrør. Det er 2 inntak for vann, plassert på kjøkken og på bad. Det er stoppekraner begge steder.

Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp i støpejern. Avløpsrør forøvrig i jern og plast.

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

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

Sameiet planlegger utskifting/rehabilitering av hovedstammer for bygget.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spaleventil på et vindu. Mekanisk avtrekk på bad.

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

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

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorvarmet via felles opplegg for bygget. Regulatorer er skiftet i 2024 iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kurser er merket i skapet.
Eier opplyser at alt elektrisk i boligen og sikringsskap ble skiftet i 2015, det foreligger samsvarserklæring. Det er fremvist dokumentasjon på avsluttet tilsynsak fra 2020.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Eier opplyser: Oppgradering av det elektriske anlegget hvor alle strømkabler ble skiftet ut, flere nye stikkontakter montert og nytt sikringsskap. Utført av Tandberg Elektriske AS.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarseklæring fra mindre arbeider i 2020. Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider i 2015.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Avsluttet tilsynsak fra 2020.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra 2020 og opplyst at anlegget er skiftet i sin helhet i 2015. Det er fremvist dokumentasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

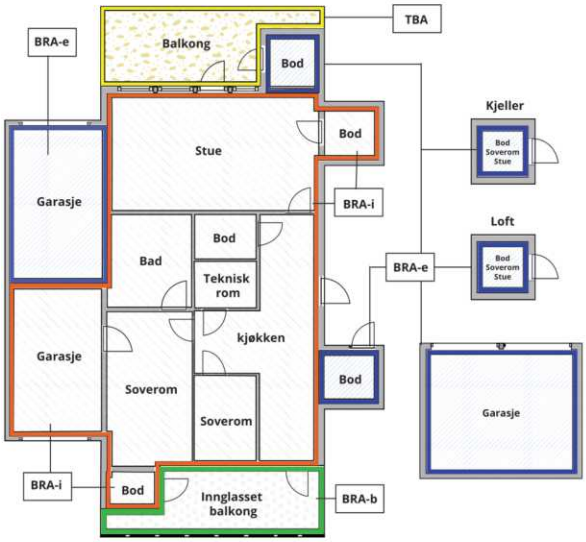
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	69			69	3
Kjeller		9		9	
SUM	**69**	**9**			**3**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Soverom, Stue, Soverom 2		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

På byggemeldte tegninger fremkommer det en sjakt bak badet som tilhører leiligheten, denne er medtatt i arealmåling i henhold til måleregler.

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 1953 stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er skiftet ett vindu i 2023.Det er fremvist dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	69	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Christian Benzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	102		47	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hegdehaugsveien 36 A

Hjemmelshaver
Benzen Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Hegdehaugsveien, med umiddelbar nærhet til blant annet Bislett, Bogstadveien, St.Hanshaugen, Sentrum og Frogner. Bogstadveien er en av Norges mest populære handlegater som kan by på et variert utvalg av butikker, salonger cafeer og restauranter. God offentlig transport i nærheten med både buss, trikk og t-bane.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Boder

2 boder i kjeller på tilsammen 9 m2.

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller. El-bil ladeboks er montert og kan aktiveres via abonnement ordning. Oppstillingsplassen kan kjøpes i tillegg til leiligheten. Vil ellers bli solgt separat. (Opplysning gitt av eier.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Eier	16.08.2025	Liste over oppgraderederende arbeider fra 2007-dags dato.	Gjennomgått	2	Nei
Vi Fikser AS	06.02.2023	Pristilbud skifte vindu-	Gjennomgått	2	Nei
Radonlab	05.05.2014	Målerapport	Gjennomgått	1	Nei
Oslo Bygningsvesen	23.10.1953	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	06.08.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Hafslund nett	25.04.0202	Avsluttet tilsynsak.	Gjennomgått	1	Nei
Elmann	24.04.2020	Samsvarserklæring: Utbedring av rapport. Brukerveiledning for jordfeilvern plassert i sikringsskap. Jordfforbindelse etablert i stikkontakt på speilarmatur. 0,15 ohm.	Gjennomgått	1	Nei
Tandberg Elektriske	22.08.2015	Samsvarserklæring: Utskifting av innmat i sikringsskap og omtrekking av leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	
2	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PL1994

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250308

Selger 1 navn
Christian Benzen

Gateadresse
Hegdehaugsveien 36A

Poststed	Postnr
OSLO	0352

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250308

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen sprekker i fliser på gulvet i badet. Dette har vært slik siden før jeg overtok. Er ikke kjent med årsak - men det har aldri vært noen lekkasje problematikk i min tid som eier.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Malte bad i 2016, og rørlegger skiftet ut WC. Elektriker fikset jordingsfeil i 2020 - dokumentasjon vedlagt.

Arbeid utført av: Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved særlig kraftig regn har sameiet opplevd at noen av vannavledningsrørene lakk noe. Disse har blitt byttet ut og/eller utbedret. Pt har jeg ikke informasjon om at det skal være noen lekkasjer lenger. Ingen av disse problemene har berørt selve leiligheten - det har primært vært nær bakkeplan eller kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har hatt lekkasjer i asfaltdekket på bakkeplan. Disse er håndtert av sameiet. Såvidt jeg vet er alle kjente lekkasjer utbedret og nytt dekke med membran lagt. Ingen lekkasjer i leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ingen sprekker i leiligheten - men det er noen sprekker synlig i kjeller på betongmuren. Min forståelse er at disse ikke regnes som alvorlige feil som må utbedres - men har ikke mer informasjon om dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har avtale med skadedyrbekjempelsesfirma som sørger for å holde eiendommen fri for skadedyr. Jeg er ikke kjent med at det er noen problemer med skadedyr nå eller den siste tiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av det elektriske anlegget i 2015 hvor alle strømkabler ble skiftet ut, flere nye stikkontakter montert og nytt sikringsskap. Utført av Tandberg Elektriske AS. Jeg har ingen dokumentasjon på dette. Ble bestilt via finn.no – som i dag heter Mitt Anbud. Har sjekket om jeg finner dokumentasjon online – men nei. Elmann AS fikset en jordingsfeil i 2020. Dokumentajson vedlagt.

Arbeid utført av: Tandbergs Elektriske AS og Elmann AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250308

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: - 2020 Utbedring mindre feil på badet ifbm avviksmelding fra Eltilsyn. Dok vedlagt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: - 2022 Ohmia / Aneo ladeanlegg montert i kjellergarasje for alle plasser. Alle plasser i sameiet har tilbud om ladeabonnement mot fast månedsavgift og strømforbruk fakturert basert på spotpriser. (Har vært annen prismodell før). Alle aktive brukere har tilgang til app med forbruksdata, etc.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sameiet pusset opp fasaden i 2007-08.

Arbeid utført av: Ukjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er omlegging av trikkeskinner en periode i Josefines gate pga byging ny stasjon og vedlikehold av spor.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i 2014.

21.1 Radonmåling

År: 2014

Verdi: 4

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har tinglyst adgang over naboeiendom (utenfor restaurant Brasserie Blanche) som benyttes for tilgang kjeller.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 7250308

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er mulig at vedlikehold av eiendommen kan medføre økte kostnader eller ekstra innbetalinger til sameiet. Men jeg er ikke kjent med at noen slike kostnader er spesifikt planlagt pt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250308

Tilleggskommentar

Jeg har sendt dokumentasjon på mail

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250308

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

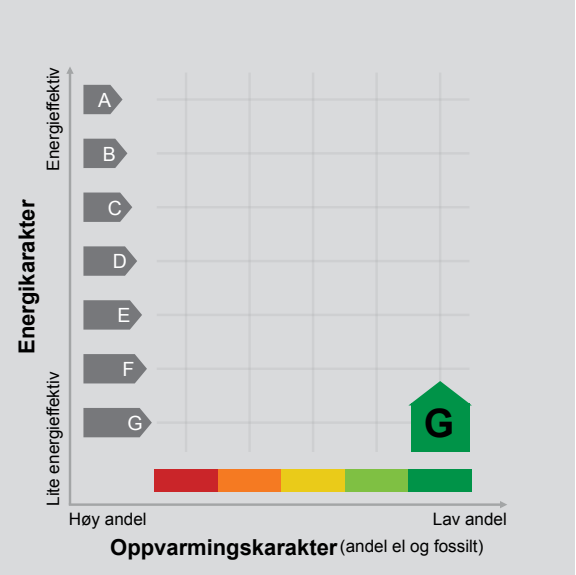
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
christian benzen	0ca538ae2206f17ec2c05f6b3b608553e2a8c17d	08.08.2025 13:10:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250308

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hegdehaugsveien 36A
Postnummer	0352
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80514948
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-161382
Dato	28.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250308 . Vår ref.: 5391-1-47 Dato: 24.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hegdehaugsvn 36
Organisasjonsnr:	976751272
Seksjonseier:	Benzen, Christian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	47
Adresse:	Hegdehaugsveien 36 A, 0352 OSLO
Seksjonsnummer:	47
Gnr.	214
Bnr.	102

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88565943.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Biloppstillingsplass er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen, og følger derfor ved salg. (mnd leie er inkl. i felleskostnadene) Det er ikke alle som har biloppstillingsplass, så forholdet må avklares med eier. Biloppstillingsplass kan kun selges innad i sameiet, og da må det reseksjoneres. (pga gammel seksjoneringsbegjæring, må det tegnes nye tegninger) Styret ble forelagt tilstandsrappart 10.05.2022. Store vedlikeholdsetterslep. Estimeres til ca. kr 50 000 000,- for arbeider som må utføres i en 5-års perriode. Det presiseres at dette er anslag, og at priser og tidspunkt arbeidene må utføres på kan endres. Soilrør og andre rør i sameiet må byttes ut eller på annen måte rehabiliteres (strømpe). Dette vil kunne medføre at alle bad må ""knekkes"". Styret anbefaler at bad ikke pusses opp før det er avklart hva som må gjøres.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207827738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,90%
Restsaldo	430 618,00
Innfrielsesdato:	30.11.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 749,91,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 570,91
Bredbånd	179,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	876,-
Fradragsberettigede kostnader:	422,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	6 385,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207827738
Restsaldo:	4 336,92
Kapitalkostnader:	96,20

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 336,92,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helge Kristoffer Aamoth pr. e-post: helge.aamoth@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor-Henry Spjelkevik, e-post: hegdehaugsvn36@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 36

Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og eventuelle leietagere. Husk at en lojal oppfølging fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt felles miljø.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

A. Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, barnevogner eller annet i felles trapperom og korridorer, dette gjelder også i bod området, dvs øvre og nedre kjeller.

B. Balkonger skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Det er forbudt å grille på balkongen.

C. Inngangsdører og dører til sykkelbod og kjeller skal alltid være låst, der ekstra sikkerhetslås er montert skal denne også alltid låses. Fremmede skal ikke slippes inn i oppgangene.

D. Dyr som er til vesentlig ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Hundeekskrementer må fjernes.

E. Ekstra kjøkkenvifter må ikke kobles til byggets fellesavsug. Lufting skal skje gjennom vinduer og ikke til oppgang.

F. Ved eventuelt fremleie av seksjoner skal leietagers navn meddeles forretningsfører.

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

A. Det skal være alminnelig ro i bygningen fra kl. 22.00 til kl. 08.00. I

B. Musikkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom

C. Bruk av støyende verktøy ved større rehabiliteringer er ikke tillatt mellom kl. 17.00 og kl. 08.00 hverdager, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Ved større rehabiliteringer der arbeidene er til vesentlig sjenanse for de øvrige eierne, kan styret gi pålegg om at spesielt støyende arbeider utføres i spesielle tidsintervaller.

D. Bruk av støyende verktøy skal varsles med oppslag i oppgangene senest dagen før. I varselet skal det opplyses om varighet og kontaktinfo. Denne bestemmelse gjelder ikke kort tids bruk av støyende verktøy, eksempelvis bruk av drill for å henge opp gjenstander på veggen m.m.

3. VASKERI

A. Det er fellesvaskeri i kjelleren som fritt kan benyttes av blokkens beboere til vask av eget tøy.

B. Man skal følge oppsatte vasketider på tavlen og rydde og rengjøre vaskeriet etter bruk, tøy skal fjernes ved vasketidens utløp.

FORTS.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 36 – SIDE 2

4. SØPPEL

A. Søppel skal pakkes inn og bringes ned i utvendig søppelkasser plassert ved kjellerinngangen. Søppel skal ikke hensettes utenfor inngangsdørene.

B. Oslo har kildesortering av matavfall (grønn pose), plastemballasje (blå pose) og restavfall i vrengt handlepose. Dessuten er det egne papirkontainere.

C. Større ting som skal kastes må eiere selv sørge for bortkjøring av, eventuelt avtale med vaktmester om bortkjøring.

D. Uønsket reklamemateriell fra postkassene skal behandles som papir, og ikke kastes i oppgangen.

5. VEDLIKEHOLD

A Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende så som for eksempel utvending maling, radio- og TV, parabol antenner etc. Styret lager en samlet plan for solavskjerming. Styret har en samlet plan for solavskjerming. Informasjon fås hos vaktmester.
Individuell dekorering av vegger ved inngangsdører til den enkeltes seksjon er forbudt. Ved brudd på disse bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

B. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Byggearbeider skal henlegges til vanlig arbeidstid.

C. Skilting av postkasse og ringetablå skal skje på ensartet måte. Vaktmesteren er ansvarlig for å bestille og montere dette. Eieren faktureres direkte. Det er ikke lov å henge opp lapper på inngangsdører, heisdører eller veggene i inngangspartiet.

D. Lekkasjer og lignende som krever øyeblikkelig inngripen, skal straks meldes til et styremedlem eller forretningsfører.

6. PARKERING

Stopp etter innkjøring/utkjøring fra garasjen og sjekk at porten er lukket etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn. Politiet kontaktes ved uvedkommende i bygget.

Beboere kan leie ut sine egne plasser også eksternt, men styret må bli gjort kjent med hvem som leier plassen. Styret har utarbeidet en standard leiekontrakt som vi anmoder utleier om å benytte. Styret ber om å få en kopi av denne for sameiets utleieregister. Det er i alles interesse at utleie begrenses og i størst mulig grad kontrolleres for å minske muligheten for adkomst av fremmede med uhederlige formål til garasjeanlegget og boder.

Vedtatt på årsmøte 16. april 2002

Endret på sameiermøtet 27. mars 2014

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET
HEGDEHAUGSVEIEN 36
vedtatt i sameiermøte
den 16. mars 1999
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
endring i sameiermøte 16. april 2002 og 04.04.2005
Endret på ordinært sameiermøte 27.03.2014
Endret på ordinært sameiermøte 14. 06.2021

I OM SAMEIET

Sameiets navn er Hegdehaugsveien 36. Sameiet består av 54 eierseksjoner og 35 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.04.1977. Eiendommen, gnr. 214 bnr. 102 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

II BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREALENE

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

III FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

IV VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet og eventuelle deler av fellesarealene som én enkelt/enkelte sameiere har fått enerett til å bruke, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Dette gjelder også bruksenhetens vinduer og inngangsdør.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med seksjonens

sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

V VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

VI REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIERE

Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

VII STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer med inntil to varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Om ikke annet angis, velges styret for to år av gangen.

VIII STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedteketer og vedtak i sameiermøtet. Styret kan i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltagere, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret representerer sameierene og forplikter dem i henhold til lov om eierseksjoner § 43.

IX SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om det er nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for det ordinære sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal angi saker som skal behandles i sameiermøtet. Med de unntak som er nevnt i pkt. 10 nedenfor kan det ikke treffes vedtak i andre saker enn dem som er angitt i møteinnkallingen.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg og/eller tap på mer enn fem prosent av sameiets årlige fellesutgifter.

X SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

- foreta konstituering,
- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer når tjenestetiden for ett eller flere styremedlemmer er ute.

XI MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet eksplisitt fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Som hovedregel treffes vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer 1).
Ved stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.
For vedtak som går utover vanlig drift og forvaltning, kreves det minst to tredjedels flertall 2).

XII OM SAMEIERMØTET

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av to av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Kopi av protokollen skal tilstilles alle sameierne, revisor og forretningsfører. Protokollen skal dessuten til enhver tid holdes tilgjengelig på forretningsførerens kontor.

1) Se esl § 30, 1.ledd. 2) Se for eksempel esl § 19, 5.ledd § 28, 2.ledd og § 30 2. og 3. ledd.

XIII REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

XIV FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall avgjøre at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette en forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

XV MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis ikke pålegget er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

XVI FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27. likt med sameier regnes her enhver annen som bruker bruksenheten, dvs leiere eller andre som ikke er sameier.

XVII BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som går utover vanlig forvaltning og tiltak som skal meldes til bygningsmyndighetene, må av styret forelegges sameiermøtet og godkjennes med to tredjedels flertall 3). Tiltaket skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes 4).

XVIII ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

XIX HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning om avtale med seg selv eller nærstående om sitt eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl §§26 og 27.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

XX FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Når ikke annet er fastsatt i disse vedtekter med hjemmel i loven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

3) jfr. esl § 30, 2.ledd, bokstav b.
4) Dette for at styret da kan kontrollere at tiltaket holdes innenfor sameiermøtets godkjenning.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5391
SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

31. mars 2025 kl. 18:00, OBOS lokaler, Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mistillitsforslag mot styreleder Kristoffer Andenæs og styremedlem Tonny Johansen i Sameiet Hegdehaugsveien 36
8. Mistillit mot Chris Benzen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. 5391 Hegdehaugsveien 36 SE Årsregnskap 2024.pdf
3. 5391 Hegdehaugsveien 36 revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 143 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 143 000,-

Sak 7

Mistillitsforslag mot styreleder Kristoffer Andenæs og styremedlem Tonny Johansen i Sameiet Hegdehaugsveien 36

Forslag fremmet av:
Christian Benzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mistillitsforslaget er beskrevet i vedlegget

Forslag til vedtak

1) Mistillitsforslag mot KA og TJ. Begrunnelsen finnes i ovenstående tekst.

2) Hvis mistillitsforslaget over ikke lykkes, må sameiet bestille en juridisk utredning gjennomført av kompetente jurister for å belyse sakens fakta. Seksjonseiere med juridisk utdannelse, som er uavhengige av sittende styremedlemmer, foreslås å lede arbeidet med å få ovenstående problemstillinger og fakta gjennomgått og vurdert. Eventuelt er undertegnede interessert i og villig til, å lede dette arbeidet. Det formodes at KA og TJ ikke motsetter seg dette da de er tjent med å ha sameiets fulle tillit i sitt videre arbeide.

Vedlegg

4. Mistillitsforslag.pdf

Sak 8

Mistillit mot Chris Benzen

Forslag fremmet av:
Kristoffer Andenæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Chris Benzen fratrer styret

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Dersom ett eller begge mistillitsforslag vedtas, må det velges flere i styrtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anouska Andenæs

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Andenæs
Styremedlem	Christian Benzen
Styremedlem	Magdeli Bendix Madsen
Styremedlem	Tonny Johansen

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret kan kontaktes via Vibbo.

Generelle opplysninger om Hegdehaugsveien 36 Sameie
Sameiet består av 89 seksjoner.
Hegdehaugsveien 36 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976751272, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 102

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hegdehaugsveien 36 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid
Styrearbeidet har i det vesentlige vært konsentrert rundt rehabilitering og utbedring av dekkene i forkant av bygget. I tillegg har det vært arbeid rundt vannlekkasje fra tak og utskifting av maskiner i vaskerommet,

Det har vært diskusjoner rundt leie av rom for fjernvarmesentral fra Hegdehaugsveien 36 AS (Andenæs) til sameiet. Det ble innhentet takst fra nøytral aktør for leieprisnivå. Styret godkjente leieavtale i henhold til takstrapport. Chris Benzen tok dissens. For ordens skyld nevnes at Kristoffer Andenæs erklærte seg inhabil.

Vedlikehold etter vedlikeholdsplan

Sameiet fikk laget en vedlikeholdsplan i 2022. I 2023 og 2024 er dekkene utbedret / rehabilitert. Kostnadene var estimert til kr 8 900 000,-. Faktiske kostnader til nå (bokført 2023 og 2024) er kr 3 457 000,-. Arbeidene er i det alt vesentlige avsluttet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er i henhold til budsjett

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i kostnader til rehabilitering av øvre dekke med drøyt kr 2 400 000,-.
I tillegg er kostnader til energi kr 213 577,- høyere enn budsjettert. I dette omfattes ca. kr 277 500 000,- i leie for energisentral. Energikostnadene var således noe under budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -313 315,-.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved budsjettert overskudd.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader men med ekstra innbetaling i mai med beløp tilsvarende to måneders felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36
ORG.NR. 976 751 272, KUNDENR. 5391

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 881 786	5 883 286	5 883 000	5 883 286
Andre inntekter	3	147 525	170 509	180 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 029 311**	**6 053 795**	**6 063 000**	**6 063 286**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 092	-20 092	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-142 500	-142 500	-142 500	-143 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-167 160	-158 745	-163 000	-171 000
Konsulenthonorar	7	-62 010	-240 200	-100 000	200 000
Drift og vedlikehold	8	-3 358 515	-1 647 618	-1 560 000	-1 392 000
Forsikringer		-475 458	-442 579	-500 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 123 287	-973 727	-1 109 000	-1 234 000
Kostnader sameie		0	0	-25 000	-25 000
Energi/fyring	10	-1 413 577	-1 319 977	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 632	-115 992	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	11	-539 401	-561 912	-598 000	-620 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 432 257**	**-5 632 968**	**-5 557 500**	**-5 350 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 402 946**	**420 827**	**505 500**	**713 286**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	86 947	66 691	0	0
Finanskostnader	13	-41 915	-41 302	0	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**45 032**	**25 389**	**0**	**-35 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 357 913**	**446 216**	**505 500**	**678 286**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	446 216
Fra opptjent egenkapital	-581 253	0
Udekket tap	-776 660	0

SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36
ORG.NR. 976 751 272, KUNDENR. 5391

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		44 785	14 106
Forskuddsbetalte kostnader		100 481	100 017
Driftskonto OBOS-banken		132 674	904 591
Sparekonto OBOS-banken		547 776	1 415 687
SUM OMLØPSMIDLER		**825 716**	**2 434 402**
SUM EIENDELER		**825 716**	**2 434 402**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	0	581 254
Udekket tap	14,15	-776 660	0
SUM EGENKAPITAL		**-776 660**	**581 254**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	463 345	537 504
SUM LANGSIKTIG GJELD		**463 345**	**537 504**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 194	94 339
Leverandørgjeld		1 012 634	1 211 702
Påløpte renter		203	3 737
Påløpte avdrag		0	5 866
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 139 031**	**1 315 644**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**825 716**	**2 434 402**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Sameiet Hegdehaugsvn 36

Kristoffer Erling Andenæs Magdeli Bendix Madsen Tonny Johansen

Christian Benzen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 938 252
Ekstra innbetaling	823 042
TV/Internett	115 992
Parkering	4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 881 786**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	35
Leie	28 332
Telia	119 158
SUM ANDRE INNTEKTER	**147 525**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 092
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 092**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 142 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 760
Realkapital Eiendom AS	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-62 010**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

ÅF Advansia AS	-507 502
HTC Group AS	-331 250
Spesialdekker AS	-1 189 360
Drammen Sveis	-375 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 403 112**
Drift/vedlikehold bygninger	-373 650
Drift/vedlikehold VVS	-165 784
Drift/vedlikehold elektro	-9 539
Drift/vedlikehold heisanlegg	-227 627
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 346
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-89 427
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 146
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 358 515**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-591 055
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-531 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 123 287**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-288 134
Fjernvarme	-847 943
Leie rom varmesentral (tre år)	-277 500
SUM ENERGI / FYRING	**-1 413 577**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 995
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 498
Vaktmestertjenester	-241 822
Vakthold	-109 800
Renhold ved firmaer	-105 717
Snørydding	-37 255
Andre fremmede tjenester	-1 149
Trykksaker	-20
Andre kontorkostnader	-333
Porto	-850
Bank- og kortgebyr	-2 962
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-539 401**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	35 416
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 111
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 420
SUM FINANSINNTEKTER	**86 947**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-40 864
Renter på leverandørgjeld	-1 051
SUM FINANSKOSTNADER	**-41 915**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-776 660
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-776 660**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	562 496	
Nedbetalt i år	74 159	
		-463 345
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-463 345**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Hegdehaugsvn 36

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 881 786	5 883 000	1 214	0 %
Andre inntekter	147 525	180 000	32 475	18 %
Sum driftsinntekter	**6 029 311**	**6 063 000**	**33 689**	**1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-20 092	-20 000	92	0 %
Styrehonorar	-142 500	-142 500	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 625	-10 000	-375	4 %
Forretningsførerhonorar	-167 160	-163 000	4 160	-3 %
Konsulenthonorar	-62 010	-100 000	-37 990	38 %
Drift og vedlikehold	-3 358 515	-1 560 000	1 798 515	-115 %
Forsikringer	-475 458	-500 000	-24 542	5 %
Kommunale avgifter	-1 123 287	-1 109 000	14 287	-1 %
Kostnader sameie	0	-25 000	-25 000	100 %
Energi/fyring	-1 413 577	-1 200 000	213 577	-18 %
TV-anlegg/bredbånd	-120 632	-130 000	-9 368	7 %
Andre driftskostnader	-539 401	-598 000	-58 599	10 %
Sum driftskostnader	**-7 432 257**	**-5 557 500**	**1 874 757**	**-34 %**
Driftsresultat	**-1 402 946**	**505 500**	**1 908 446**	**378 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	86 947	0	-86 947	100 %
Finanskostnader	-41 915	0	41 915	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**45 032**	**0**	**-45 032**	**100 %**
Årsresultat	**-1 357 913**	**505 500**	**1 863 413**	**369 %**

Til årsmøtet i Sameiet Hedgehaugsvn 36

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hedgehaugsvn 36 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

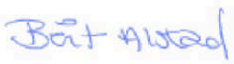
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 6. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Mistillitsforslag mot styreleder Kristoffer Andenæs og styremedlem Tonny Johansen i Sameiet Hegdehaugsveien 36

Ifbm styrearbeidet i Sameiet Hegdehaugsveien 36 har det oppstått utfordringer med tilliten mellom undertegnede (Chris Benzen – CB) og hhv styreleder Kristoffer Andenæs (KA) som representerer primært mange av næringsseksjonene i sameiet via selskapet Hegdehaugsveien 36 AS (HHV) og Tonny Johansen (TJ) som representerer Andenæs Eiendom AS (AE) – som eier/drifter flere av boligseksjonene i bygget.

Sammendrag

Bakgrunnen for mistillitsforslaget er at KA i samarbeid med TJ har utført handlinger og opptrådt på slik vis at jeg vurderer dem som uskikket til å sitte i styret for Sameiet Hegdehaugsveien 36 hvor deres oppgave er å ivareta samtlige seksjonseieres interesser – noe de tydelig har vist at de ikke gjør ved å forsøke å berike seg selv på bekostning av andre seksjonseiere. Videre har styreleder vedtatt at han ikke ønsker at undertegnede skal ha en aktiv rolle i styret fordi jeg også i styremøter har påpekt ovenstående. Dette forhindrer nødvendig og lovpålagt kontroll som styremedlemmer plikter å gjennomføre i form av sitt verv. Dette medfører et dysfunksjonelt styre – og må korrigeres.

En mer detaljert redegjørelse

HHV ble stiftet relativt nylig - den 06 oktober 2023. Til sammen har HHV & AE nær 50% av arealet i bygget. Eiendommene som ligger innunder selskapet HHV ble tidligere driftet av AE og ble så vidt jeg vet helt eller delvis skilt ut fra AE – og det foreligger nære koblinger mellom disse to selskapene og styremedlemmene som representerer disse finansielt, via familie og nære relasjoner mellom tidligere arbeidskollegaer. TJ har vært styreleder i sameiet Hegdehaugsveien 36 i over 10 år, mens KA overtok dette vervet ved ordinær generalforsamling i 2024. TJ fortsatte deretter som styremedlem.

Følgende er en oppsummering av forholdene som jeg har forsøkt å holde kort – men som pga sin art har et visst omfang for å få med nødvendige detaljer og nyanser.

Ifbm at det kom forbud mot oljefyring fom 2020 måtte sameiet fase ut oljefyr. Det var diskusjoner i sameiet om flere løsninger – men valget falt på fjernvarme. I den forbindelse ble det vurdert plassering lokasjon for fjernvarmesentral i bygget. Noen alternativer ble vurdert, men et lokale i kjelleren ble identifisert og vurdert egnet - og besluttet tatt i bruk. Kjellerlokalet hadde stått tomt lenge så vidt vites – og undertegnede forsto det som at kjellerlokalet kunne benyttes fritt. Undertegnede har ikke dokumentasjon på dette – og KA & TJ har ikke dokumentasjon på at leie skulle beregnes. Bruk av kjellerlokalet ble omtalt som «Ingen formell avtale» i styreprotokoll.

Det går noen år (2021 eller 2022) – og så sier TJ på styremøte at det vil bli forlangt leie for lokalet. Men ingen detaljer eller ytterligere informasjon fremlegges. Jeg blir overrasket – men tar det til etterretning til

mer informasjon bli presentert. Så går det ytterligere tid til KA blir valgt til styreleder og deretter snarlig fremmer krav om leie av lokalet, fordi det er han som eier nå dette.

Først litt bakgrunnsinformasjon - når KA har fått eiendommene skilt ut i eget selskap og verdifastsettelsen er gjennomført er grunnen redet for å gjøre grep for å øke leieinntektene. KA forlanger innledningsvis i mail datert 12 april 2024 en årsleie på 250 000 NOK for 25 kvm kjellerlokale + 3 kvm ideell andel av øvrige lokaler han eier hvor rør til fjernvarmesentralen går igjennom. Totalt 28 kvm. Det utgjør en leie per kvm på 8 929 NOK per kvm per år. For et kjellerlokale som KA/AE så vidt vites ikke har klart å leie ut tidligere.
Iht bransjekilder, og kilder som Statista, er prisen for de beste lokalene (prime location) for næringseiendom i Oslo omkring 6 000 NOK per kvm per år. Kilde:
https://www.statista.com/statistics/530122/office-real-estate-prime-rent-oslo-norway-europe/
Da prater vi gjerne nybygg eller nylig oppussede lokaler, skipsgulv, marmor på veggene, utsikt til fjorden, etc. Kjellerlokalet til KA har/hadde åpenbart ingen av disse kvalitetene.
Jeg bestrider åpenbart slike hinsides urimelige leiepriskrav – og mener også at det er uredelig. TJ & KA har fremstått koordinert på styremøter, og jeg det berettiget å stille spørsmål ved om det hele var planlagt fra starten av.
Videre har KA forsøkt å bruke ordspill i styremøtene til å hevde at enighet om utleie og leiekontrakt har blitt oppnådd, og TJ har støttet KA uten unntak – hvilket ytterligere provoserer og oppleves urimelig.

KA forsøker så å gi et «bedre tilbud». Han hevder i mail datert 16 april 2024 å mene at 201 950 NOK er en rett pris – men velger å være «storsinnet» og gir «rabatt» på dette. Og krever nå 180 000 NOK per år, og han skriver «håper denne rabatten blir godt mottatt". Dette tilsvarer 6 428 NOK per kvm per år.

Min vurdering var at dette fortsatt var like riv ruskende gærent – og nekter plent å gå med på dette. KA responderer med at siden vi ikke lykkes å enes om en leieavtale – så vil han dessuten kreve 3 års leie etterbetalt, noe TJ støtter. Jeg bestrider at KA kan kreve etterbetalt leie for en avtale som aldri har eksistert. Og særlig på de vilkårene de krever. KA & TJ fremsto som koordinerte på alle styremøter og i øvrig kommunikasjon.

Etter en del diskusjon fram og tilbake blir styret imidlertid enige om at vi skal få tre næringsmeglere til å vurdere hva markedsbasert leieprisnivå, samt verdi ved et eventuelt salg, vil ligge på. Forretningsfører klarer kun å få inn en næringsmegler som gir estimat, tilsynelatende grunnet at det er høy aktivitet for disse på andre mer lukrative oppdrag.

Ved gjennomføring av befaring med næringsmegler blir KA med sammen med forretningsfører og forsøker å argumentere for høyere pris. Dette er særdeles uryddig – og ikke iht forutsetningene hvor poenget var å få uavhengige vurderinger – uhildet av partene og deres mulige påvirkning. Det er uklart hvilken innflytelse dette har hatt på næringsmeglers vurderinger.

Næringsmegler skriver i sin rapport at: «Konkrete referanser vi har i nærområdet, har en gjennomsnittlig leie på ca 1 150 NOK per kvm per år». Allikevel velger de å argumentere for at leie kunne være så høy som 2 000 NOK per kvm per år om lokalene ble leid ut for andre formål. Totalt blir det 62 000 NOK da næringsmegler kommer fra til at det er totalt 31 kvm det er snakk om. (Det er uklart hva arealavviket mellom 28 og 31 kvm skyldes, da fokus har ligget på det overordnede).

Ovennevnte viser med all tydelighet at styreleder har forsøkt å berike seg selv på øvrige seksjonseieres bekostning ved å forlange uforholdsmessig høy leie – og dessverre på urettmessig grunnlag. Og dessverre har TJ lagt til rette for dette og vært en støttespiller for KA hele veien. Det er uklart for undertegnede hvordan dette skal være av interesse for AE og om TJ har handlet pga mulig interessefellesskap med KA eller om det foreligger annen motivasjon.

Jeg bestrider fortsatt at sameiet skal betale leie for disse lokalene – og om noe så er KA og TJ ansvarlige for å rydde opp i dette uten at sameiet skal belastes.

I forkant av siste styremøte, 05 februar 2025, gjorde TJ et framstøt og foreslo et kompromiss om leie for kjellerlokalet lik næringsmeglers estimat (+ MVA som sameiet ikke har fradrag for), dvs 62 000 NOK + 15 500 NOK = 77 500 NOK. + 3 års etterbetalt leie lik 232 500 NOK – totalt 310 000 NOK. Forslaget ble tatt opp til behandling – og for første gang går KA ut av møtet (Pga inhabilitet i saker som gjelder økonomisk særinteresse. CB har tatt opp inhabilitet gjentatte ganger ovenfor KA & TJ - ref eierseksjonsloven § 58 & 59 bl.a., noe de kategorisk har avvist). TJ prater om at det kan bli meget høye kostnader til advokater, og det siste styremedlemmet, Magdeli Bendix Madsen (MBM), sier hun blir skremt av dette – og føler det er tryggest å stemme for forslaget til TJ. CB stemmer imot – og da er det flertall 2 mot 1.

Min påstand er at denne avtalen er ugyldig gitt at den er inngått på bristende forutsetninger. Og at styreleder KA og styremedlem TJ må ansees å handle i særinteresser for seg selv og ikke hva som er i øvrige seksjonseieres interesser (og dermed er ugyldig, ref eierseksjonsloven § 58 & 59). Og derav også et mistillitsforslag.

KA har også sagt i styremøter at han ikke ønsker at jeg skal ha noen aktiv rolle i styret lenger – og at han skal håndtere alle saker selv. Dette strider med hele formålet til et styre – og jeg finner det også meget problematisk gitt at KA har vist tilbøyeligheter til å berike seg selv på andre seksjonseieres bekostning. Hvis ikke all informasjon framlegges og jeg og øvrige styremedlemmer kan ha full innsikt i hva sameiet foretar seg – så kan vi heller ikke utøve vår lovpålagte kontrollfunksjon i styret.

Jeg foreslår at det stemmes over følgende på årsmøtet til sameiet Hegdehaugsveien 36:

1) Mistillitsforslag mot KA. Begrunnelsen finnes i ovenstående tekst.

2) Mistillitsforslag mot TJ. Begrunnelsen finnes i ovenstående tekst.

3) Hvis mistillitsforslaget over ikke lykkes, må sameiet bestille en juridisk utredning gjennomført av kompetente jurister for å belyse sakens fakta. Seksjonseiere med juridisk utdannelse, som er uavhengige av sittende styremedlemmer, foreslås å lede arbeidet med å få ovenstående problemstillinger og fakta gjennomgått og vurdert. Eventuelt er undertegnede interessert i og villig til, å lede dette arbeidet. Det formodes at KA og TJ ikke motsetter seg dette da de er tjent med å ha sameiets fulle tillit i sitt videre arbeide.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25
Selskapsnummer: 5391 **Selskapsnavn:** SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

Organisasjonsnummer: 976751272
Møtet ble avholdt 31. mars kl. 18:00, OBOS lokaler, Hammersborg Torg 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitner ble Thomas Ottosen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 143 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 143 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Mistillitsforslag mot styreleder Kristoffer Andenæs og styremedlem Tonny Johansen i Sameiet Hegdehaugsveien 36

Fremmet av: Christian Benzen

Mistillitsforslaget er beskrevet i vedlegget

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. •Chris Benzen redegjorde grundig for sitt mistillitsforslag mot Kristoffer Erling Andenæs og Tonny Johansen med henvisning til redegjørelsen lastet opp i Vibbo.**
•Kristoffer Erling Andenæs og Tonny Johansen ble stilt en rekke spørsmål vedrørende deres håndtering av de forhold som er omfattet av Chris Benzen sitt mistillitsforslag. Gjennomgående var svarene fra Kristoffer Erling Andenæs «ingen kommentar» eller at det måtte han komme tilbake til. På spørsmål om Kristoffer Erling Andenæs sine roller i Andenæs Eiendom AS og Hegdehaugsveien 36 AS, svarte Kristoffer Erling Andenæs det kan vedkommende søke opp på «proff.no». På direkte spørsmål fra Ottosen om det var noen uriktigheter ved Chris Benzen sitt fremlegg, svarte Kristoffer Erling Andenæs at det er besvart i dokumentet her, og pekte på et dokument angivelig et styremøtereferat som Tonny Johansen fremla på sameiermøtet. På oppfordring om å kommentere dette nærmere henviste Kristoffer Erling Andenæs igjen til dette dokumentet. Et flertall av sameierne ga uttrykk for at de ikke fikk svar på sine spørsmål, tross gjentatte forsøk. Kristoffer Erling Andenæs unngikk dermed å svare på de aller fleste av forholdene redegjort for i mistillitsforslaget fra Chris Benzen.

8. Mistillit mot Chris Benzen

Fremmet av: Kristoffer Andenæs

Forslag til vedtak:
Chris Benzen fratrer styret

Vedtatt. • Kristoffer Erling Andenæs begrunnet mistillitsforslaget mot Chris Benzen i hovedsak i at han brukte for mye penger på konsulenter.

✓ • Forslaget ble vedtatt med stemmene til Andenæs Eiendom AS og Hegdehaugsveien 36 AS. Sistnevnte er eid av Andenergy AS – som igjen er eid av Kristoffer Erling Andenæs.

9. Valg av tillitsvalgte

Dersom ett eller begge mistillitsforslag vedtas, må det velges flere i styrtet. Som et resultat av vedtatt mistillit mot Chris Benzen, valgte Magdeli Bendix Madsen å trekke seg fra styret.

Kristoffer Andenæs valgte å tre til side fra styrelederververvet, slik at ny styreleder ble valgt.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anouska Andenæs
Kristoffer Andenæs

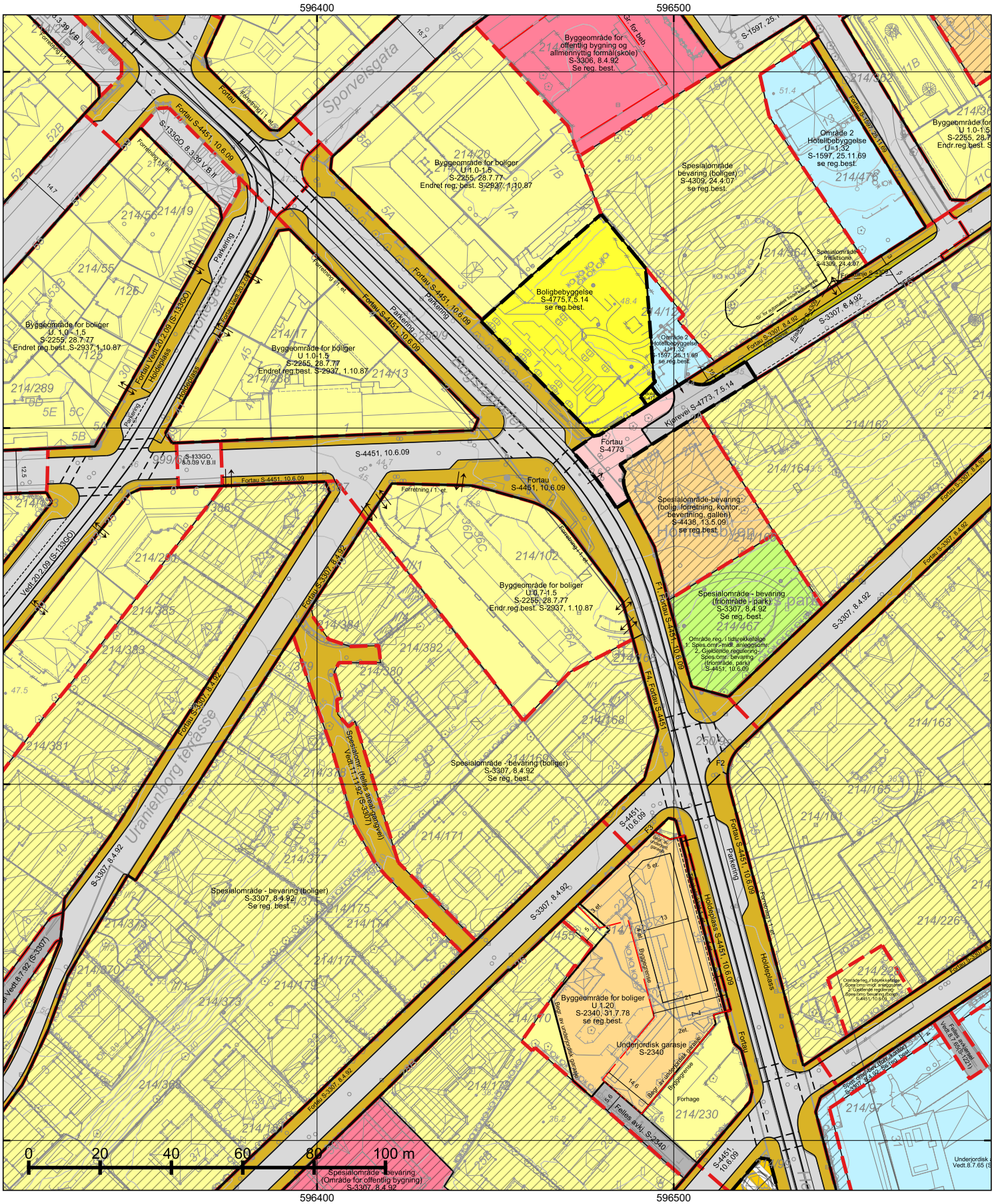
• Kristoffer Erling Andenæs fremmet forslag om at hans kone Anouska Andenæs skulle bli valgt til styremedlem. Forslaget ble vedtatt med stemmene til Andenæs Eiendom AS og Hegdehaugsveien 36 AS. Øvrige deltakere på årsmøtet, totalt 30 seksjoner, stemte imot forslaget.
• Kristoffer Erling Andenæs hadde med seg advokat Tor-Henry Spjelkevik i møtet, som han i møtet foreslo som styremedlem. Spjelkevik opplyste om at han ikke var inhabil, og at verken han eller andre advokater ved hans kontor hadde hatt eller har oppdrag for Andenæs Eiendom AS, Hegdehaugsveien 36 AS eller noen av Andenæs familiens medlemmer eller deres selskaper direkte eller indirekte.

Følgende stilte til valg:
Anouska Andenæs
Kristoffer Andenæs

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor-Henry Spjelkevik

Følgende stilte til valg:
Tor-Henry Spjelkevik



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

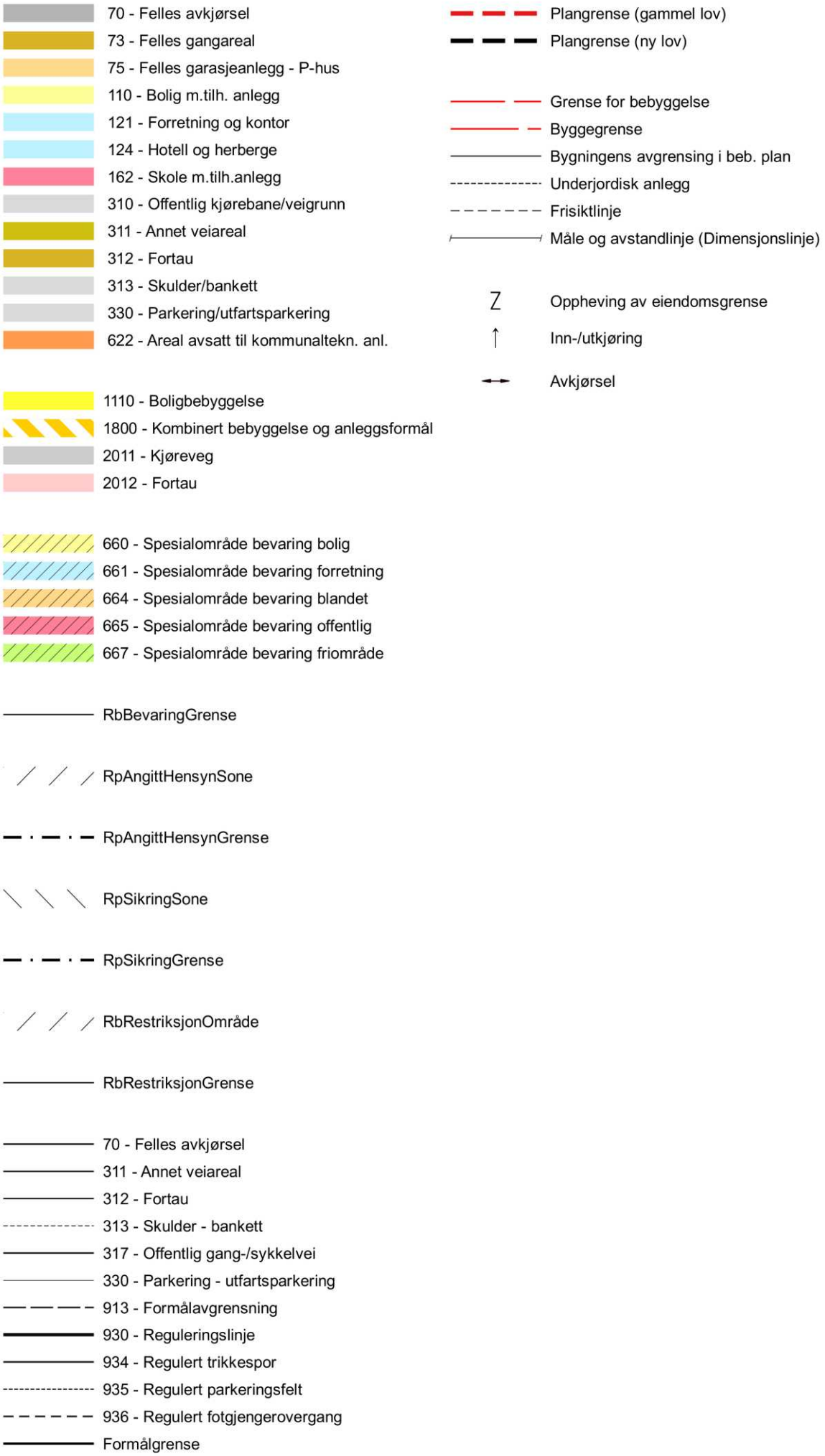
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

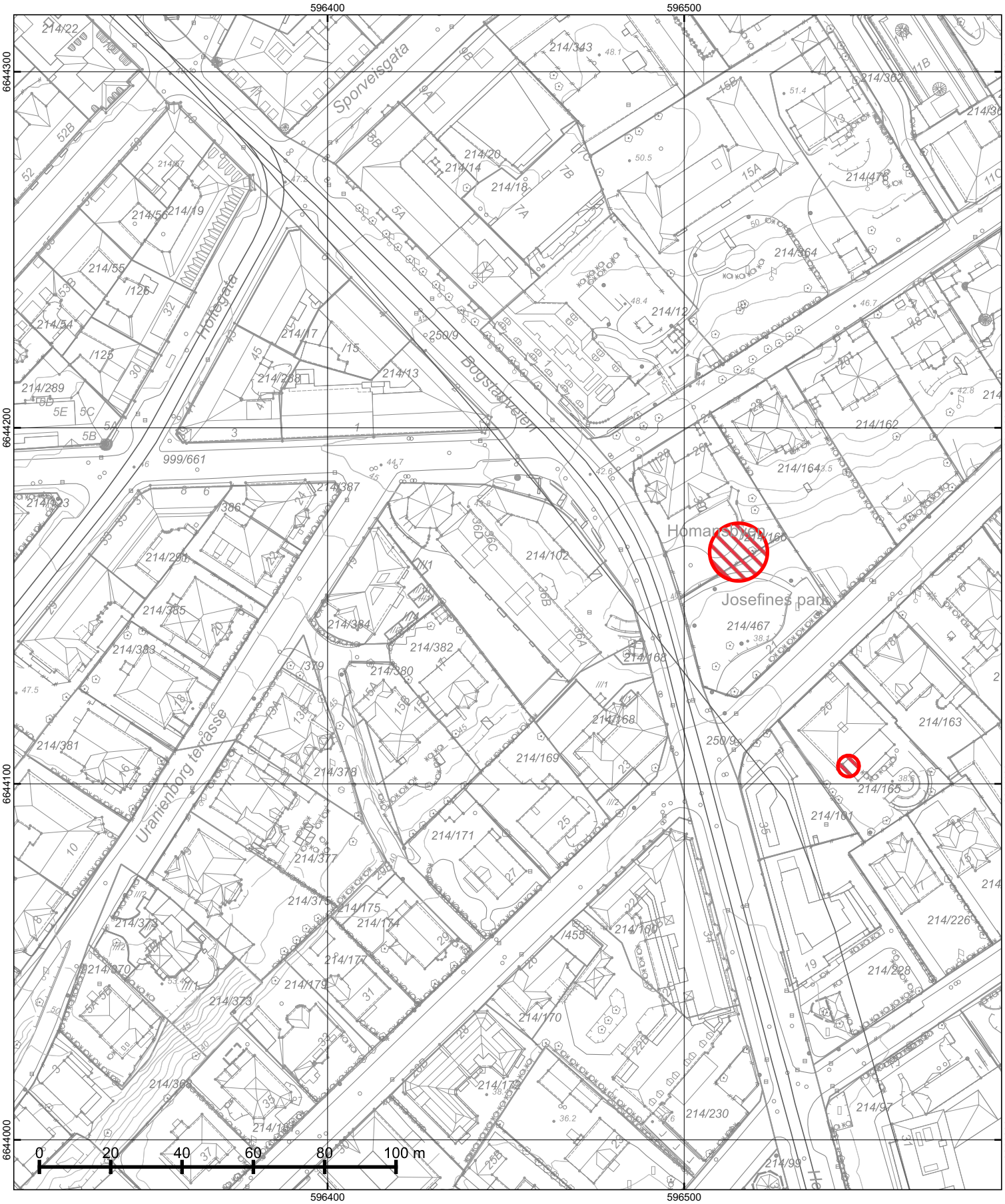
PlottID/Best.nr: 144978/ 86514686
Deres ref.: 14040/ BERHAR
Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 36A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/102

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

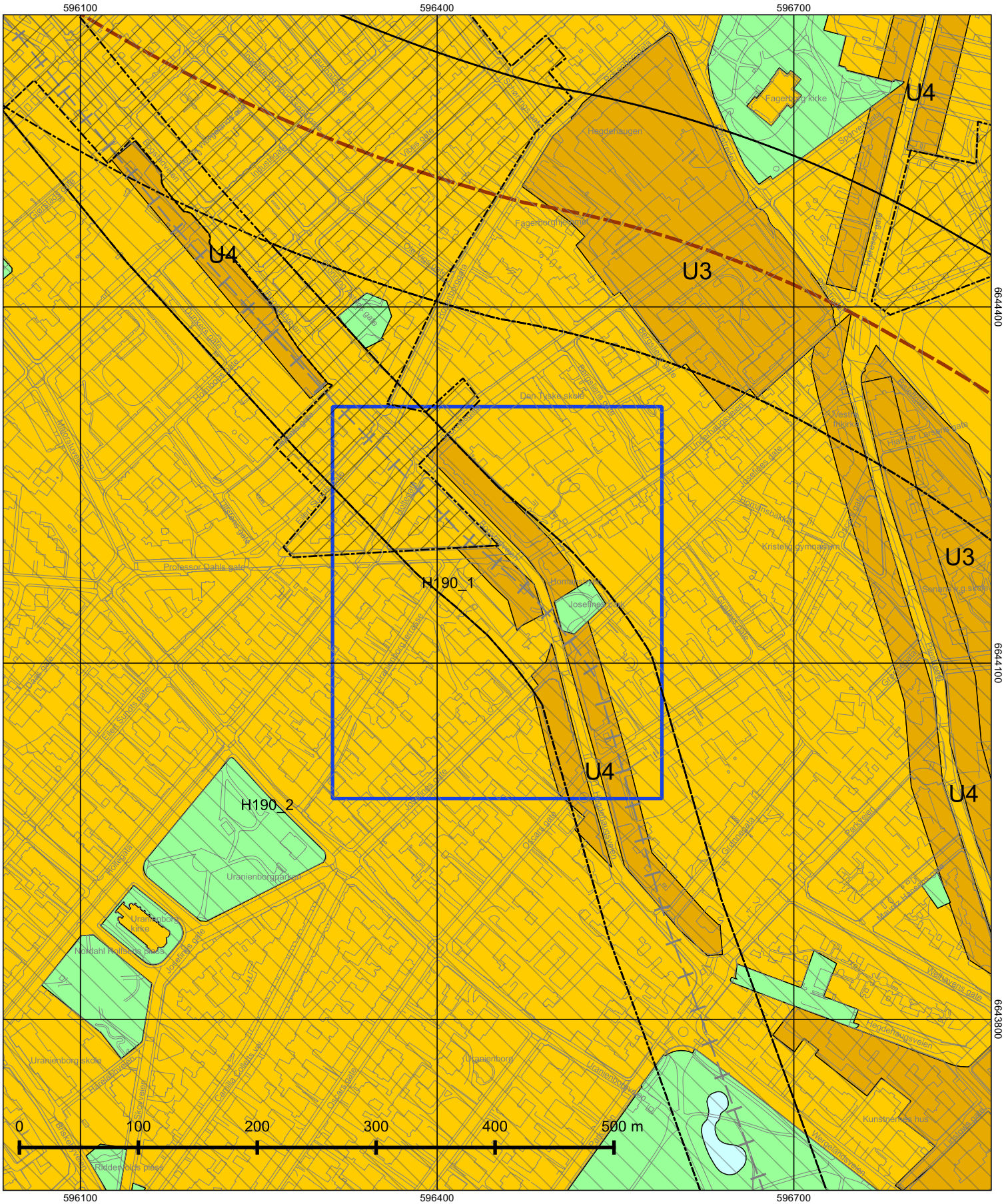
Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144978/ 86514686
Deres ref.: 14040/ BERHAR
Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 36A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/102

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144978/86514686
Deres ref.: 14040/ BERHAR

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



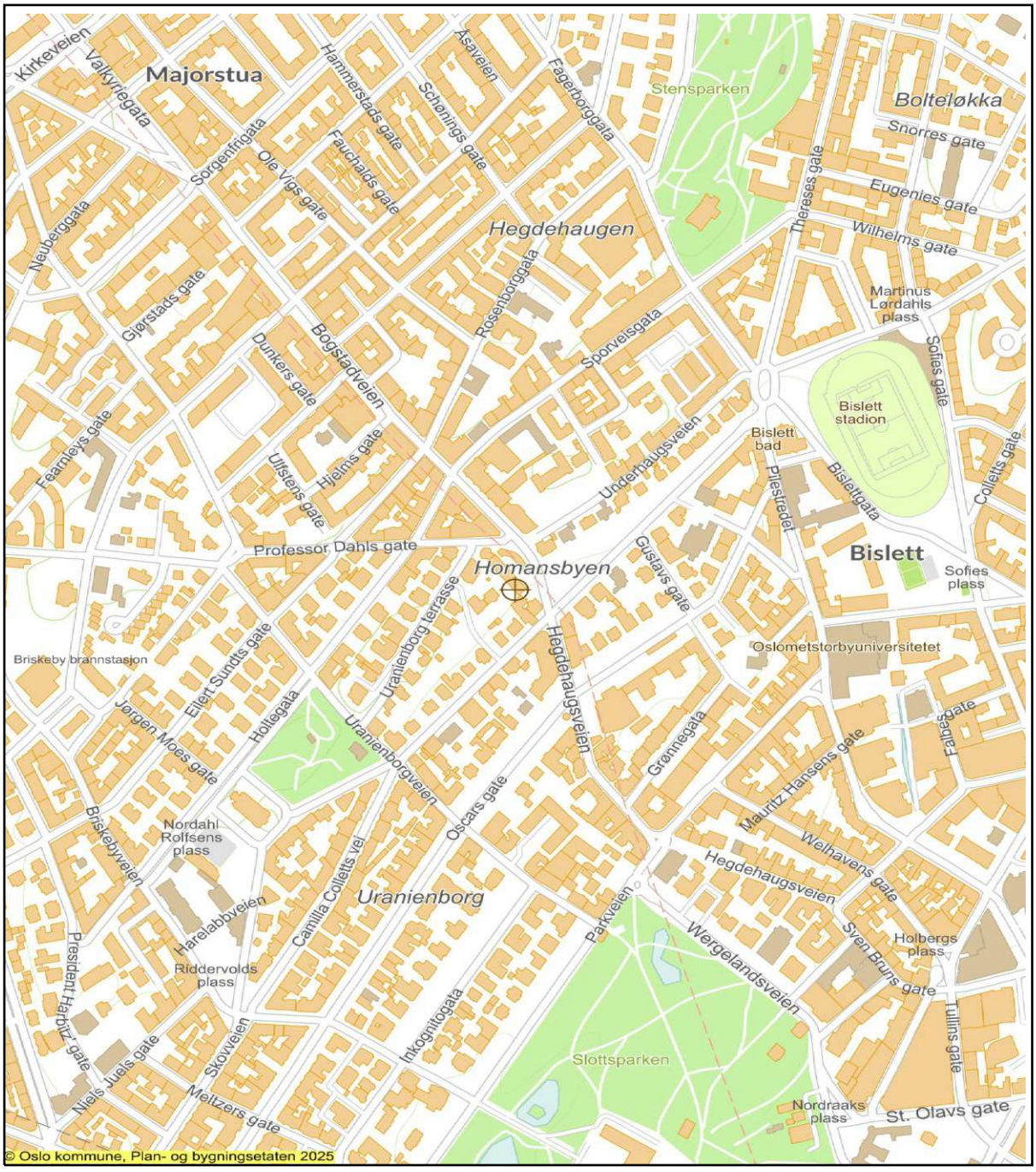
Oversiktskart

Adr.: Hegdehaugsveien 36 A

Gnr bnr : 214 / 102

Bydel : FROGNER

Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 24.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Hegdehaugsveien 36 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.06.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Berthe-Lise Harboe
HEGDEHAUGSVEIEN 36A

Dato: 24.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514686
8609520

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 102

Vi viser til bestilling av 20250624 for HEGDEHAUGSVEIEN 36A.

GNR. 214 BNR. 102

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.01.1861.

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

2687 m²

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

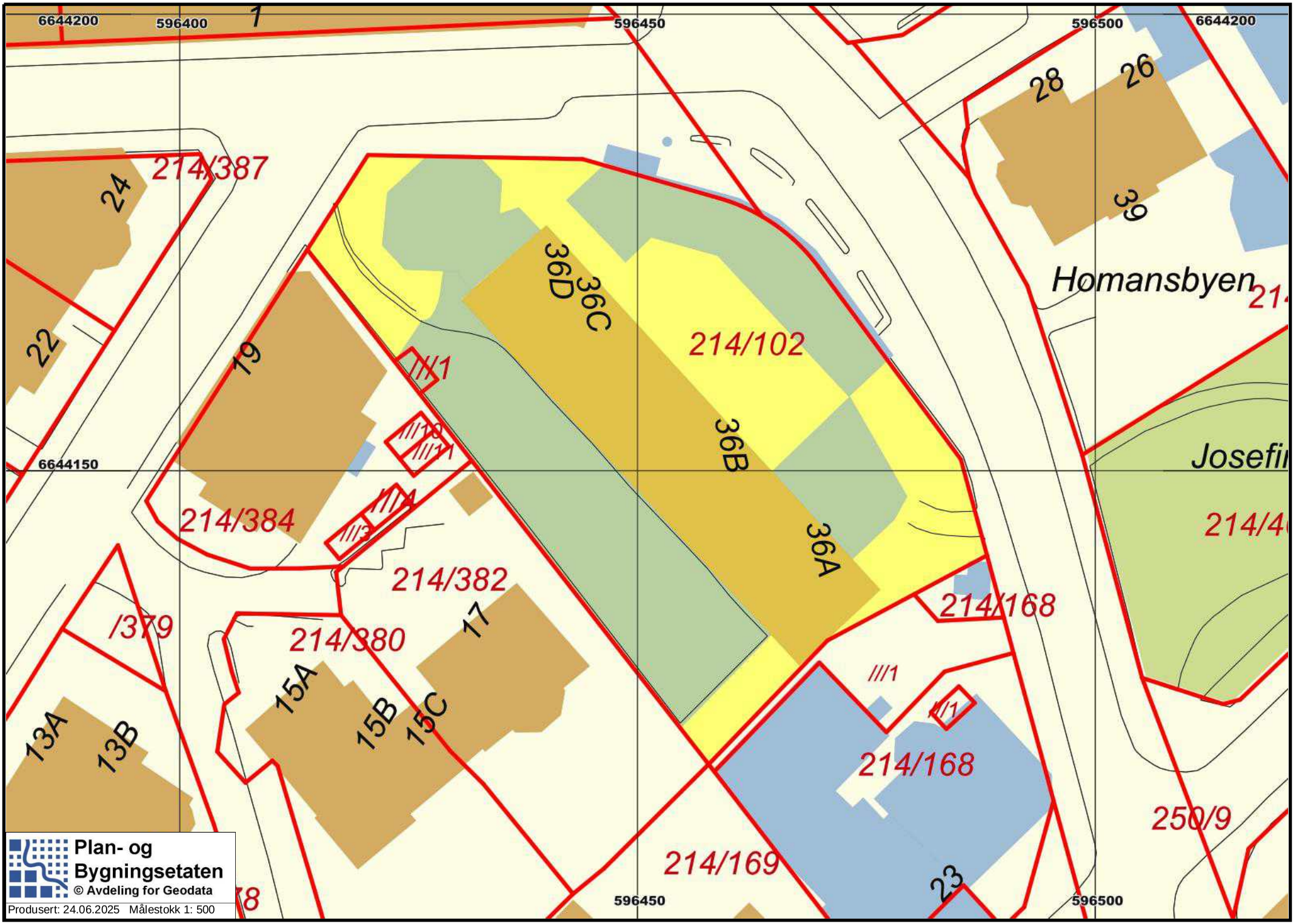
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6644200
596400
1
596450
596500
6644200
28
26
39
214/387
24
22
19
36D
36C
214/102
36B
36A
Homansbyen
6644150
214/384
214/382
214/380
214/168
17
/379
15A
15B
15C
13A
13B
214/169
23
250/9
596450
596500
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.06.2025 Målestokk 1: 500

Skatteetaten

Dato
24.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 214 Bnr 102 Fnr 0 Snr 47

Eiendommens adresse:

Hegdehaugsveien 36A, 0352 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 687 481
Som sekundærbolig:	kr 6 749 922

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Hegdehaugsveien 36A

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 246 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	2 min 0.2 km
Homansbyen i Josefines gate Linje 21	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 32 barn	3 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgaten	5 min
Kiwi Hegdehaugsveien	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Valkyrien	9 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	3 min
Briskeby Vinmonopol	8 min

SPORT

Den tysk-norske	4 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min
EVO Oscarsgate	5 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

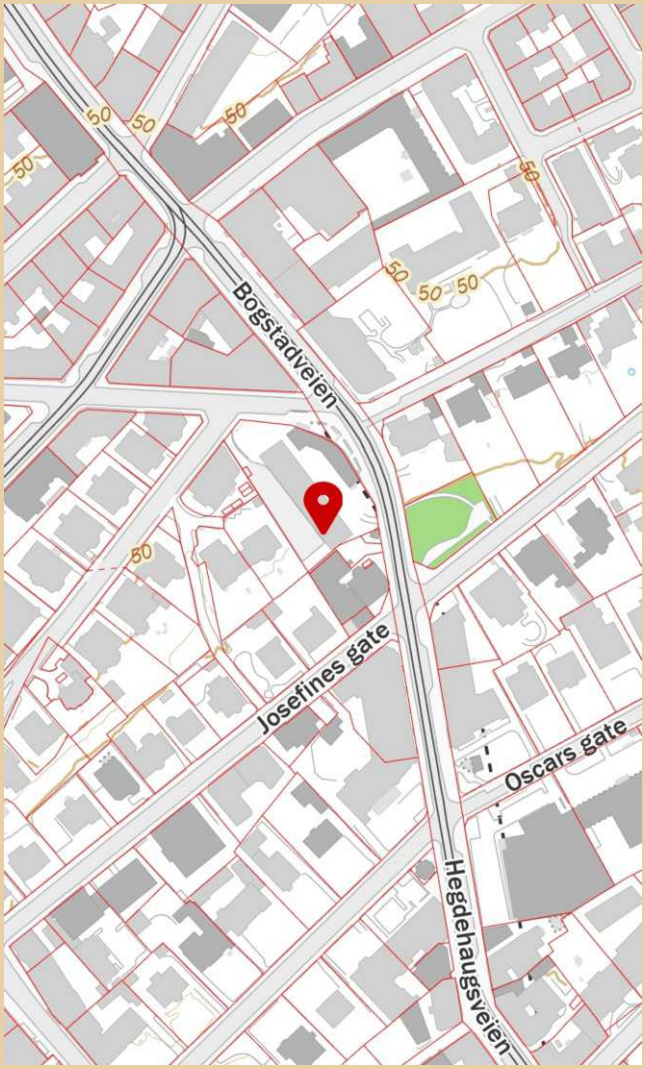
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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 2025

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 36A, 0352 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 102, Snr. 47, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250308

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
