



Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Hegdehaugsveien 18B, 0167 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 73, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 25.05.2026

Oppdragsnr.: 22371-1722

Referansenummer: NR2367

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1896. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2025 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Avretting av gulv.
- Heving av tak i alle rom unntatt bad.
- Endret planløsning.
- Flyttet kjøkken til nytt rom.
- Nytt elektrisk anlegg i hele leilighet unntatt bad.
- Flyttet rør for å kunne flytte kjøkken.
- Nytt kjøkken, med nye hvitevarer.
- Nye vegger.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård bygget i 1896. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, teknet med takstein (ikke besikket).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater og profilerte lister. Gulv med parkett lagt i fiskebensmønster (Meister PS 500 Plain Oak Harmonious). Takhøyden i stuen ble målt til 2,96 m, og 3,07 m på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og naturstein i dusjonen, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i tidligere prospekt hentet fra eiendomsverdi at badet ble overflate oppusset i 2017. Det er ikke tilsendt dokumentasjon på utførelse av dette.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med snekkerbygde profilerte fronter og håndtak fra Lovehandels. Benkeplate av stein (Calacatta Viola) med underlimt vask og uttrekkbart blandebatteri. Integriert induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

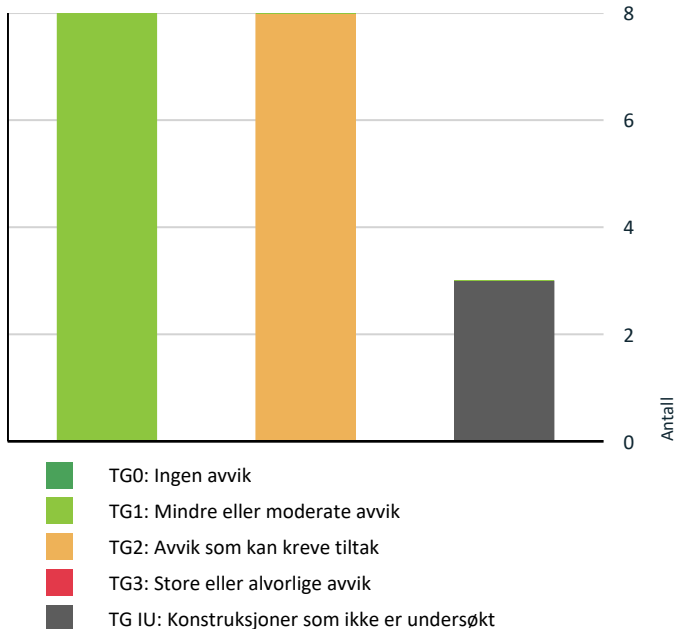
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Vurderinger er sett opp mot byggetegning datert: 17.03.1981. Etter seksjonering i 1983.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - bad [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1896

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

Tilbygg / modernisering

2025	Oppussing/renovering	
2025	Avretting av gulv	Rette Gulv Norge AS
2025	Heving av tak i alle rom unntatt bad	
2025	Endret planløsning	
2025	Flyttet kjøkken til nytt rom	
2025	Nytt elektrisk anlegg i hele leilighet unntatt bad,	Ekeberg Elektro AS
2025	Flyttet rør for å kunne flytte kjøkken	Vannkilden Vvs AS
2025	Nytt kjøkken, med nye hvitevarer	
2025	Nye vegger	

UTVENDIG

TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1982.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen lyd- og brannklassifisert entrédør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1896. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater og profilerte lister. Gulv med parkett lagt i fiskebensmønster (Meister PS 500 Plain Oak Harmonious). Takhøyden i stuen ble målt til 2,96 m, og 3,07 m på soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Etasjeskillet har blitt rettet opp av Rette Gulv Norge AS, datert 04.06.2025.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er et blindlokk montert ved tidligere ildsted. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med 3-speil og originale 2-fløyet heltre dører med profilering.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og naturstein i dusjsonen, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i tidligere prospekt hentet fra eiendomsverdi at badet ble overflate oppusset i 2017. Det er ikke tilsendt dokumentasjon på utførelse av dette.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malt panel og innfelte downlights. Vegger med fliser.

Det registreres en sprekke i fugemassen ved dørlist og flis, dette anses som mindre avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og naturstein i dusjsonen, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert forskjeller i lydresonans ved banketest og bruk av stålkant over flisene, noe som indikerer mulig slipp i limdekningen eller ujevnheter i underlaget. Dette kan ha betydning for skjærspenninger i underlaget og medføre risiko for riss i fugene over tid. Det ble ikke observert synlige svakheter eller skader på flisene ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller alder for membran/tettesjikt. Dette medfører usikkerhet om utførelsen og levetiden, og det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og alder for membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningsakkyndig på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med snekkerbygde profilerte fronter og håndtak fra Lovehandels. Benkeplate av stein (Calacatta Viola) med underlimt vask og uttrekkbart blandebatteri. Integrert induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Waterguard og komfyrvakt er

Tilstandsrapport

montert.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonstopp m/kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - bad

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at rørstokkene i fordelerskapet ikke er tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørstokkene bør festes på en sikker måte som minimerer belastning på koblinger, for å redusere risiko for lekkasjer eller svekkelser i rørsystemet over tid.



TG 1 Vannledninger - kjøkken

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Arbeider er utført av Vannkilden VVS AS.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

TG 10 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert smartstyring av belysning fra Plejd. Det er også montert en LED-stripe i stuen. I tillegg er det brukt Philips Hue-pærer og LED-stripe i stuen.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Tilstandsrapport

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

Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra Ekeberg Elektro AS, datert: 25.11.2025.

Rehab av leilighet: Stue, kjøkken, master bedroom og gjesteværelse med nytt sikringsskap og rehab av kurser og nye kurser til kjøkken, master bedroom og stue.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmansens kompetanseområde.



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

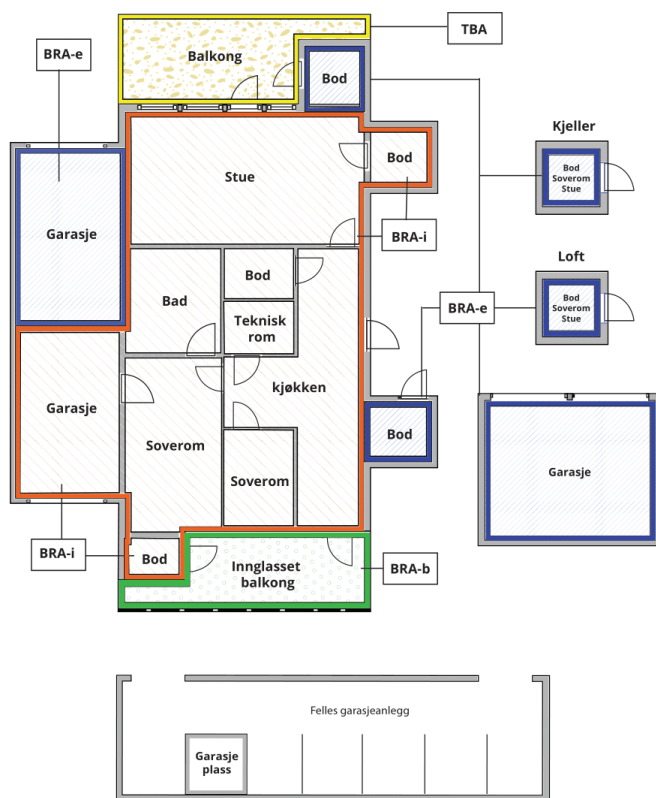
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		3		3		3	6
3. etasje	64	2		66			66
Kjeller		9		9			9
SUM	64	14				3	81
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			Loftsbod
3. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		Trappebod
Kjeller			Kjellerbod

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.

Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.

Innhukk i dør mot inngang er medtatt.

Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon.

Leiligheten disponerer 3 boder:

Bod 1, halv trapp opp i trappeoppgang (også vist på BRA tegning) : 2,4 m2 BRA-e

Bod 2, på loft skråtak : 3,0 m2 BRA-e og 3,0 m2 ALH

Bod 3, kjeller: 8,66 m2 BRA-e

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Vurderinger er sett opp mot byggetegning datert: 17.03.1981. Etter seksjonering i 1983.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Rikke Gjøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	73		12	975 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hegdehaugsveien 18B, 0167 OSLO

Hjemmelshaver

Rikke Hellandsjø Gjøen

Boligselskap

SAMEIET ST. HALLVARD

Felles formue

Kr. 693 798 31.12.2025

Eierandel

66 / 1618

Felles gjeld:

Kr. 6 696 31.12.2025

Organisasjonsnr

984612761

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP3386103.6.1.			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Energiattest			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Vedtakter			Gjennomgått		Nei
3D-scen (Romly AS)			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

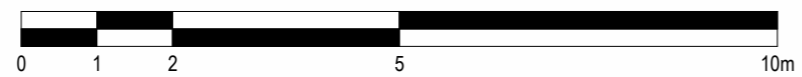
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



- 63,82 m² Internt bruksareal (BRA-i)
- 2,44 m² Eksternt bruksareal (BRA-e)

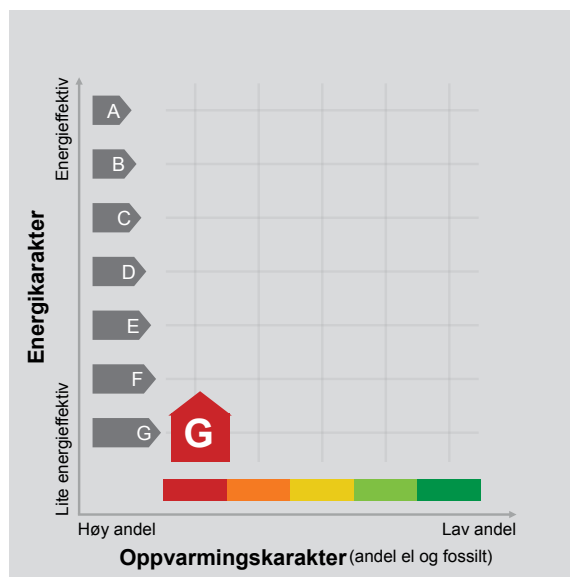
Etasje: 3	Referanse: Q226051458	Målestokk: 1 : 100	Adresse: Hegdehaugsveien 18B	
Tegnet av: VU	Kontrollert: FND	Format: A3	Dato: 17.05.2026	Oppdragsgiver: Takstkonsulent1 AS



ENERGIATTEST



Adresse	Hegdehaugsveien 18B
Postnummer	0167
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486855
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-108404
Dato	20.04.2025



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

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](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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.

Hegdehausm. 18

Fnr. 248 / 1896

No.
Varningshus.

2 + 3



1649 = 1667 = 1704 = 2115 = 2796
96 96 96 96 97

1 Anmeldelse
6 Tegninger
1 Anmeldelse
2 Tegninger
2 1/2 Anmeldelse
1/6 96 4 Tegninger



H. K. B.
J. No. 516/13
Sak Tømmeløse



50.
96

Expeditions-Dokument

angaaende Tømmeløse
paa Matr.-No. 18 Hagedangene
Indleveret 8 Jul. 96 Attesteret

Overendes Hr. Opmålingshofen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Afbestemmelser, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Forordninger o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 9 Juli 96
Leen Linthorpe



Intet at bemærke.
d. u. s.

Theodor Gallus

Overendes den arde Sundheds-kommissionær.
Saggen om Klasetterne bør formodlig oppores af dobbelt Rabitz med Leptomullemuren. Ians det sees er Bygningen trukket 3.75 m tilbage fra Grænsen med N^o 16 og 20. og Kan de fra Hjornene A og B ansigte Taarne formodlig ikke tillades derimod antagne Taarne fra Hjornene C og D som beliggende med Gaden at kunne tillades. Anmeldelsen indeholder endvidere om Tilladelse til at anbringe et Tavl fra Si med Gaden af indhold 18 m Høide hvilket antagelig ikke kan tillades.

De ansøgte Gjæmningangssve fjendtlige Kælder.
Forsvigt under at bevoeske.

Christiania 11 Juli 1896. Leen. Lantthae



15
556

Hvor Kloakten ström til Kjøkkener
eller Spiskamer man anbringer Luftskotte
og den ene Væg her van Nærveg. Kloakten
under den ene Håndtrappes Repos i 1ste Etage
med Adkomst fra Gangen er især betydelig og her
skal appoveres efter Planen. Kloaktenes Behol-
der man opbygger med Urin og Excrementer.
Om de Bøds nokammer, der mangler Lys og Luft,
forbedres Adgang til Kjøkkenet med rentligt op-
staaende Miljøhus. Pejlkammeret skal X man
gives piler 6m² gæsteler. Der skal skaffes
Afløb for Overvand paa Gaardpladsen.

Christiania 11 Juli 1896

H. W. Lantthae



Beholder mig til foranstående.

18 - 17/96 J. A. Lantthae

1646
96

Sendes den søde Bygningsskæmmelse den
bedring af at der paa ~~et~~ Hjørnet af Bygningens
Gavl eller Kvist indtil 18 Meter høj og paa det andet
Hjørne en Paalægning paa Taget. Gavlens Højde
er kun 12,5 Meter og begge Hjørners Afstand fra
Nabo kun 3,75 Meter. - Indlægget foreslås
ikke indvilget. -

Christiania 16. Juli 1896 G. K. Bull

Nr 8.

1027.96.I

Lunders H. Stadsingeniøren til Afprøvelse af de §§ 13, 14 og 15 paakendte Bestemmelser.

Christiania den 23^{de} Juli 1896.

G Bull

1027

Tilbageendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedtages.

Chra. Stadsingeniørkontor, 24 Juli 1896.

A. L. Andersen

1667
96

army

Approberes, dog uden de over Gesindsen angivne Paalægninger og Murede Kviste hvortil Bygningskommissionen ikke har givet Tilladelse. Forøvrigt henvises til Stadfyssikkens og Stadsingeniørens Bestemmelser. Nærmere Forklaring udledes angaaende de betalte Piber ogtrukne Rør.

Christiania 25^{de} Juli 1896 G Bull

Lappi
Lappi. Angaaende de betalte Rør i 1^{ste} Etage over Indgangen, bliver iskeat muret Piber (Piberne A) de bliver trukket over 1^{ste} Etage i selve rummet til Piberne C. Piberne trækkes under 0,45 gr. Ansvaret som bliver over Indgangen i Kvistvaggen. (Gulden for alle 3 Piber)

Christiania, 27-7-96.

18 Nagerhanguren

Antallet af de 3 revede Fiske
er 1 steds blot revedt og Fiske fra
Bunden (som Tjuringer) er 1.

Fiskenes Størrelse bliver 0,24 x 0,24 med
1. Hæftet til hver Fiske.

Chr 30/7 96 Oskar G. H. K.

Til Kongen H. Høfmeesteren med Bemyndig-
ning, at de protokolle herved for og de 37 ud-
gange skæftes, og i resten af for 3 nye Fiske a. a. a.
for Grunden.

Christians 30 juli 1896
for dennes. N. Lacey

170 4/96

Tubet at beværte

Chr. 31/7 96 G. Bull

Til Kongens seu arede Sundhedskommission
med Henvielse til vedlagte fornyede skudregulering
over skudregulering af det i Trapperummet som
betragtes angivne Klasse, naar det rundt angives af
af Rødtvægg og kun faar skud og mod Gælds-
pladsen. Man antager at dette maa kunne liggende,
naar der anordnes en Fiske for Rummet i Ven-
lialian, da baade Foz og Vægg i Klaceller er
for af cementgjædet Hvalv.

Der følger Plan og Skit over det foranstaaende
Anordning med den herved Fiske samt
Anordning om Indretning af 2 Værelser for
Lagt. I Indgangen har anbringes Fejerside,
der muliggør betydelig Fejring af de skraa
liggende Riggange. Ved Indretningen for
Lagt vides Tubet at beværte, naar der for
hvert Værelse bliver udkendret adgang for
de tre nye Trapper.

Rehabilitering
Arbeidets art

Arbeidssted Hegdehaugsveien 18	Matr.nr.	J.nr. 81/2152
-----------------------------------	----------	------------------

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S,
Fredensborgveien 11,

OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjarve,
Klingenbergggt. 5,

OSLO 1


PMB/BS

Dato

17. juni 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ULLERUD AS
Stovnerfaret 60
0982 OSLO

Dato: 21.09.2018

Deres ref.: TORE
WILHELMESEN

Vår ref.: 201809704-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Torbjørn Larsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: HEGDEHAUGSVEIEN 18 A-B Eiendom: 209/73/0/0
Tiltakshaver: ANNE MARIE KROGH Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 18 A, 0167 OSLO
Søker: ULLERUD AS Adresse: Stovnerfaret 60, 0982 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Hegdehaugsveien 18 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av boenheter, mottatt 19.09.2018.

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

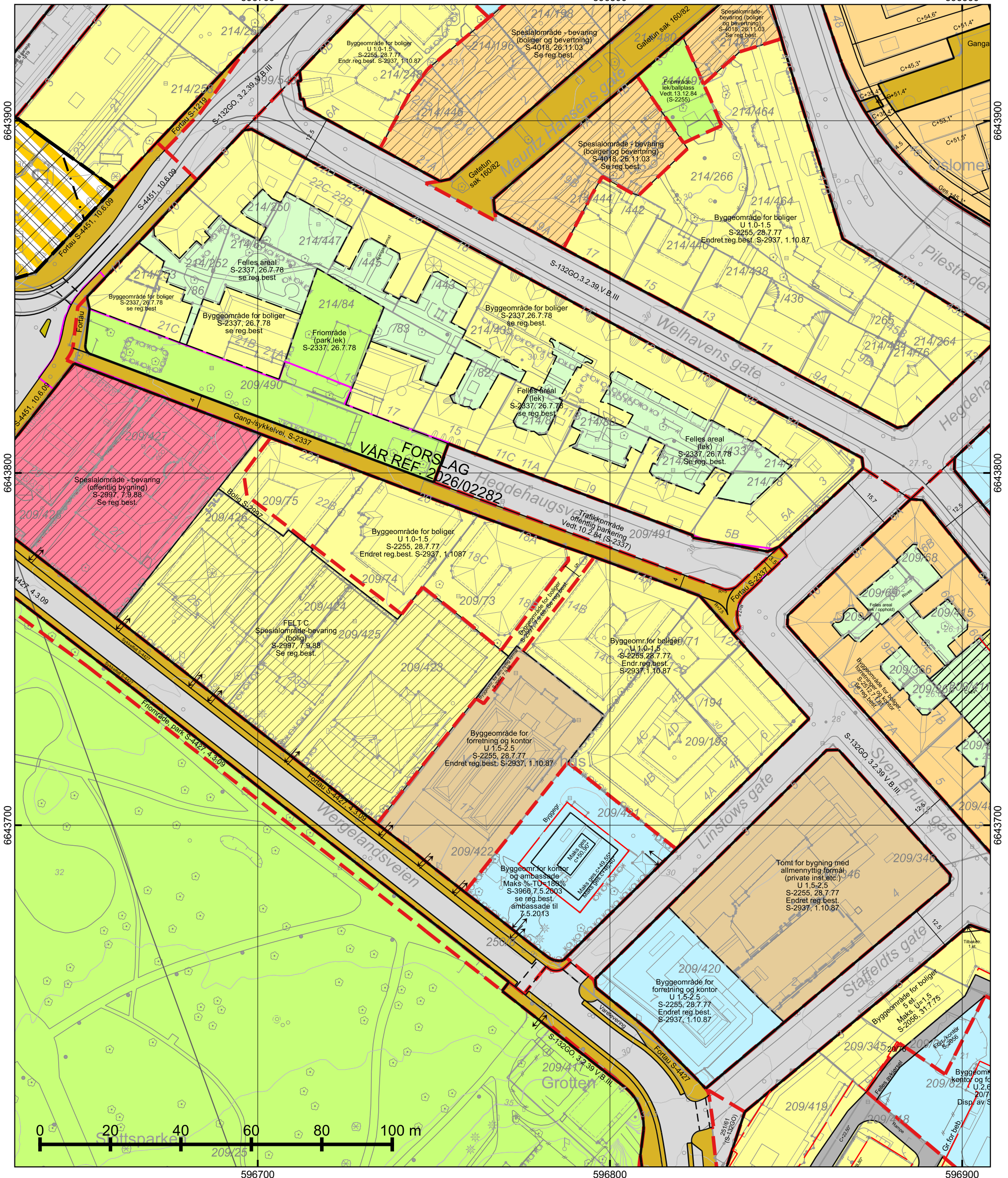
Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201809704			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan		21.08.2018	4/5

Klagefristen er tre uker


Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>






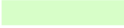


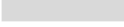











*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 11.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 157674/ 86532593	Deres ref.:	
	Adresse: Hegdehaugsveien 18	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 209/73			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

↑ Inn-/utkjøring

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



Hildegunn Telhaug

Treschows gate 8 B
0477 Oslo

Vår ref: 01260117
Oslo, 11.05.2026

Megleropplysninger på Hegdehaugsveien 18B - gnr. 209, bnr. 73, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Rikke Hellandsjø Gjøen	Hegdehaugsveien 18 B, 0167 Oslo	15.02.1996

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

Navn på forretningsfører		Hildegunn Telhaug			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Stefan Andreas Dahlström	91240394	stefandahlstrom@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	209	73	12	301	
Sameiets org.nr:	984612761		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisensr. If Skadeforsikring				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisensr. If, SP3386103.6.1		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ikke regulert			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Ikke kortidsleie utover. 90 dager per år		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Per tid ingen, men det er snakk om å ta opp lån for nye dører				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 6 696 per 31.des 2025				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 6 693 798	Kr 28 646 per 31.des 2025		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4 026	Er det restanse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr 16 104	
Forfallsdato:	1. gjeldende mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring av bygget, kommunale avgifter, strøm til fellesområder, renhold, vaktmester, vedlikehold av bygget			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	ca 250	Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 4 000	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

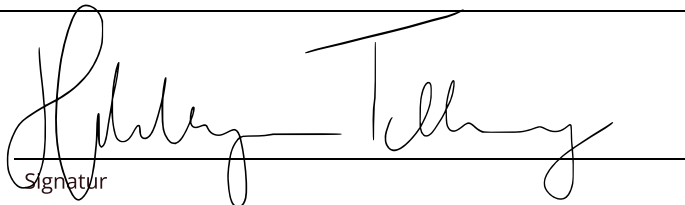
Skriv her:

Se e-post

For Hildegunn Telhaug

Calpe, 12. mai. 2026

Sted, dato


Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert snarest mulig til e-post silje.nygard@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Emera No1 AS

Emera No1 AS Org nr: 934963385

Silje Hoel Nygård

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil: 992 46 653

E-post: Silje.Nygard@emera.no

Sameiet St Hallvard
Regnskap år 2025

Balanse	31.des 2025	31.des 2024
1500 - Kundefordringer	16 417,22	5 555,00
1501 - Kundefordringer med kredit saldo	22 002,35	19 250,00
1705 - Periodisering forskudd kostnader	52 058,80	0,00
1770 - Andre forskuddsbetalinger	13 556,50	33 406,80
1920 - Bank driftskonto	361 557,52	550 606,61
1921 - Bank plasseringskonto	228 206,06	305 442,56
2000 - Egenkapital 1/1	-708 067,23	-670 135,94
2090 - Årets resultat	97 379,29	-37 931,29
2240 - Lån DNB 1211.65.92167	0,00	-73 659,38
2241 - Fordring DNB til sameiere	0,00	73 659,38
2242 - Betalt DNB kostnader	0,00	68 622,71
2243 - Betalt for DNB fra sameiere	-44 829,16	-114 753,20
2400 - Leverandørgjeld	-16 279,00	-704,45
2401 - Leverandørgjeld med debet saldo	0,00	-33 406,80
2780 - Påløpt arbeidsgiveravgift	0,00	-4 028,00
2900 - Forskudd fra kunder	-22 002,35	-19 250,00
2930 - Lønn mellomværende	0,00	-28 572,00
2980 - Avsetninger for forpliktelser	0,00	-74 102,00
Resultat		
3600 - Leieinntekt fast eiendom, Kode 42	-1 019 046,00	-1 023 207,00
3901 - Benyttelse av oppsparte midler til prosjekter	-150 000,00	0,00
Sum inntekter	-1 169 046,00	-1 023 207,00
5010 - Månedslønn	32 289,00	25 926,00
5060 - Feriepengerregulering avsetning	3 294,00	2 646,00
5070 - Arbeidsgiveravgift av feriepenger	-3 563,55	4 401,09
5090 - Periodiseringkonto lønn	-23 230,00	-4 000,00
5400 - Arbeidsgiveravgift	8 580,55	-373,09
6320 - Renovasjon, vann, avløp og lignende Kode 51	369 384,25	304 839,30
6340 - Lys, varme, strøm Kode 51	98 058,54	103 839,87
6360 - Renhold	89 673,75	90 045,00
6371 - Vaktmester	50 340,00	50 007,50
6372 - Snørydding	15 387,50	14 875,00
6560 - Driftsrekvisita produksjon	700,00	42 182,50
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	328 009,33	70 146,80
6601 - Reparasjon og vedlikehold brann	0,00	0,00
6602 - Reparasjon og vedlikehold - prosjekt	0,00	0,00
6860 - Møte, kurs oppdatering og lignende	10 642,80	4 631,60
6908 - Internett	138 573,87	130 240,80
7500 - Forsikringspremie	153 902,00	149 061,00
7770 - Bankgebyr	7 325,25	6 452,34
7776 - Gebyr kunder	-385,00	-35,00
7777 - Gebyr leverandører	0,00	1 914,00
8051 - Renteinntekt Bank	-10 541,00	-9 964,00
8070 - Annen finansinntekt	-2 016,00	-1 743,00
8154 - Renteutgift leverandør	0,00	182,00
8800 - Årsresultat	0,00	0,00
Sum utgifter	1 266 425,29	985 275,71
8800 - Årsresultat	-97 379,29	37 931,29
	Underskudd	Overskudd

Balanse	Note	31.des 2025	31.des 2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer	2	38 420	24 805
Andre fordringer		65 615	33 407
Sum Fordringer		104 035	58 212
Bankinnskudd		589 764	856 049
Sum omløpsmidler		693 798	914 261
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	3	610 688	708 067
Sum egenkapital		610 688	708 067
Langsiktig lån			
Gjeld til kredittinstitusjon	4	44 829	46 130
Sum langsiktig gjeld		44 829	46 130
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 279	34 111
Forskudd fra sameiere	2	22 002	19 250
Skyldig lønn og offentlig avgift		0	32 600
Avsetning kortsiktig gjeld		0	74 102
Sum kortsiktig gjeld		38 281	160 063
Sum gjeld		83 111	206 194
Sum gjeld og egenkapital		693 798	914 261
Resultat			
Annen driftsinntekt	2	1 169 046	1 023 207
Sum inntekter		1 169 046	1 023 207
Varekostnader		0	0
Lønnskostnader	5	17 370	28 600
Andre driftskostnader	6	1 261 612	968 201
Sum driftskostnader		1 278 982	996 801
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		12 557	11 707
Finanskostnader		0	182
Resultat av finansposter		12 557	11 525
Årsresultat	3	-97 379	37 931

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.

NOTE: 2

Innkrevde felleskostnader

Felleskostnader 1 019 046

Dekning fra vedlikeholdsfond 150 000

Som innkrevde felleskostnader 1 169 046

Herav er kundefordringer per 31. des 38 420

Forskuddsbetalt fra sameiere per 31. des 22 002

NOTE: 3

Opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital per 01. jan 708 067

Årets resultat -97 379

Opptjent egenkapital per 31. des 610 688

NOTE: 4

Lån fra DNB Bank ASA

Lånet er gjort opp i 2025

På grunn av en feil er det krevd dekning av lånekostnader utover dato for da lånet ble innfridd, skyldig til seksjoner per 31.12: 44 829

NOTE: 5

Lønnskostnader

Lønnskostnader 12 353

Arbeidsgiveravgift 5 017

Sum lønnskostnader 17 370

NOTE: 6

Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
Kommunale avgifter, renovasjon	369 384,25	304 839,30
Strøm	98 058,54	103 839,87
Renhold	89 673,75	90 045,00
Vaktmester	50 340,00	50 007,50
Snørydding	15 387,50	14 875,00
Rekvisita	700,00	42 182,50
Reparasjon og vedlikehold bygninger	328 009,33	70 146,80
Reparasjon og vedlikehold – brann	0,00	0,00
Reparasjon og vedlikehold - prosjekt	0,00	0,00
Møter	10 642,80	4 631,60
Internett	138 573,87	130 240,80
Forsikring	153 902,00	149 061,00
Bankgebyr	7 325,25	6 452,34
Purregebyr sameiere	-385,00	-35,00
Purregebyr leverandører	0,00	1 914,00
Annen renteinntekt	-10 541,00	-9 964,00
Renteinntekt bank	-2 016,00	-1 743,00
Rentekostnad leverandører	0,00	182,00
Sum driftskostnader	1 249 055	956 676

Sameiet St Hallvard, år 2025/2026

	Regnskap For 2024	Budsjett 2025	Foreløpig Regnskap 2025	Budsjett 2026
3600 - Leieinntekt fast eiendom, felleskostnader	1 019 946,00	1 019 946,00	1 019 946,00	
5000 – Lønn for regnskap	-26 000,00	-26 000,00	-22 000,00	-26 000,00
6320 - Renovasjon, vann, avløp og lignende	-304 839,30	-310 000,00	-366 384,25	-370 000,00
6340 - Lys, varme, strøm Kode 51	-95 732,47	-100 000,00	-96 562,64	-100 000,00
6360 - Renhold	-69 765,00	-90 000,00	-85 636,25	-90 000,00
6371 - Vaktmester	-50 007,50	-50 000,00	-54 377,50	-55 000,00
6372 - Snørydding	-14 875,00	-15 000,00	-15 387,50	-15 000,00
6560 - Driftsrekvisita produksjon	-41 362,50	-41 000,00	-700,00	-10 000,00
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	-155 685,55	-70 000,00	-173 966,20	-75 000,00
6860 - Møte, kurs oppdatering og lignende	-4 631,60	-5 000,00	-7 454,80	-7 500,00
6908 - Internett	-131 087,40	-135 000,00	-143 946,87	-145 000,00
7500 - Forsikringspremie	-140 045,00	-145 000,00	-167 181,00	-170 000,00
7510 – Forsikringsoppgjør	88 550,00	0,00	0,00	0,00
7770 Bankgebyr	-6 000,00	-6 000,00	-6 494,00	-6 500,00
7777 - Gebyr leverandører	-1 914,00	-1 500,00	0,00	0,00
8070 - Annen finansinntekt	1 743,00	1 800,00	2 016,00	2 000,00
8154 - Renteutgift leverandør	-182,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	
Resultat		27 246,00	-118 129,01	-1 068 000,00

Forslag til felleskostnadbeløp per måned

	per kvm	antall kvm per mnd	Per måned	Per år	Budsjettet Resultat
Beholde 53 kr, budsjettet underskudd kr 151 354	53,00	1 598,50	84 720,50	1 016 646,00	-51 354,00
Øke til 55 kr, budsjettet underskudd kr 112 990	55,00	1 598,50	87 917,50	1 055 010,00	-12 990,00
Øke til 56 kr, budsjettet underskudd kr 93 808	56,00	1 598,50	89 516,00	1 074 192,00	6 192,00
Øke til 60 kr, budsjettet underskudd kr 17 080	60,00	1 598,50	95 910,00	1 150 920,00	82 920,00
Øke til 61 kr, budsjettet overskudd kr 2 102	61,00	1 598,50	97 508,50	1 170 102,00	102 102,00

Forslag til tiltak i sameiet – beskyttelse av fellesarealer

ved flytting og arbeid

Bakgrunn

Sameiet har et antikvarisk trapperom og fellesarealer som er utsatt for slitasje ved flytting og større oppussingsarbeid. Erfaring viser at særlig bruk av flytteutstyr og teknisk utstyr (slanger, pumper, avrettingsmasse mv.) kan gi skader på håndløpere, vegger og trapper.

Varslingsplikt

All flytting og større arbeid som berører fellesarealer skal meldes til styret i forkant.

Beskyttelse av fellesarealer

Det skal benyttes nødvendig beskyttelse: håndløpere, trapper og vegger skal sikres. Utstyr skal ikke slepes mot overflater.

Depositum ved risikoarbeid

Styret kan kreve depositum ved arbeid eller flytting med økt risiko for skade eller slitasje. Depositum tilbakebetales ved ingen skade.

Ansvar for skader

Seksjonseier er ansvarlig for skader og kan faktureres for utbedring.

Hvorfor dette foreslås

Tiltaket gir: - bedre vern av antikvariske fellesarealer - like regler for alle beboere - færre konflikter og enklere oppfølging - at kostnader bæres av den som forårsaker belastning

Sameiet St. Hallvard

HUSORDENSREGLER

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

Et hyggelig bofellesskap

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

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

1. Fellesarealene

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

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

Sameiet St. Hallvard

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

2. Inne i din leilighet

A. Badet

Sluk i badegulv må renses med jevne mellomrom.

B. Bad / kjøkken

Din vaskemaskin/ oppvaskmaskin/ Jacuzzi må ha innebygget flomsikring, og de(n) skal ikke kobles til gårdens varmtvann. Dersom maskinen ikke har fastmontert avløpskobling, er enhver bruk på eget ansvar.

C. Brannsikring

Du har selv ansvar for årlig ettersyn av eget pulverapparat / vannslange / egen, privat oppsatt røykvarsler og skifting av batterier.

D. Oppussing/ reparasjon

Dersom større oppussings- / reparasjonsarbeider er planlagt i en leilighet, skal styret og de andre seksjonseierne i oppgangen informeres av seksjonseier senest 7 dager på forhånd.

Hvis det under oppussing inne i en leilighet er fare for mye støv i trapperommet, må felles brannvarslere ikke kobles ut. Tildekking kan skje så lenge noen er tilstede.

- E. Når materialer og tungt utstyr er nødvendig for gjennomføringen av arbeidet og dette skal bæres inn / ut av gården, plikter seksjonseier å sørge for at det tas tilstrekkelig hensyn for å beskytte dører / vegger osv. i trapperommet. Dersom arbeidene i en seksjon medfører at trapperommet blir tilstøvet / tilskitnet, plikter seksjonseier å sørge for renhold av fellesarealet ved arbeidsdagens slutt.

Seksjonseier har ansvaret for at arbeider ikke er til sjenanse for gårdens øvrige beboere. Dette innebærer at støyende arbeid kun kan finne sted mandag-fredag kl. 08-19, lørdag kl. 09-17, men ikke på søndager / helligdager / alminnelige fridager.

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

Sameiet St. Hallvard

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

3. Husdyr/ mating av fugler

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

Sameiet St. Hallvard

VEDTEKTER

Opprinnelig vedtatt 28. januar 1985 og revidert flere ganger; senest 18.8.2021.

§ 1 Navn, gårdsnummer og bruksnummer

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

§ 2 Forvaltning av sameiet

Sameiets forvaltning skjer i samsvar med Lov om eierseksjoner av 16.6.2017, sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak på årsmøtet.

§ 3 Tomt, fellesarealer og sameiebrøk

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

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

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

§ 4 Boder

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

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

Utleie av bod er ikke tillatt.

§ 5 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

Det ordinære årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april måned og behandle:

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

Gårdens vedlikeholdsfond behandles som egen regnskapspost.

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

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

Sameiet St. Hallvard

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

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

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

Et ekstraordinært årsmøte skal innkalles etter Eierseksjonslovens § 42.

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

§ 6 Styret

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

Styret utarbeider budsjett for sameiets drift innen årsslutt.

Styret må følge sitt vedtatte budsjett og sameiets vedtak. Utover dette kan styret disponere inntil kr 35 000 pr. sak. Ved kjøp av arbeid etter tjenester for sameiet skal det innhentes minimum tre pristilbud fra konkurrerende bedrifter. Hvis innhenting av tre tilbud ikke lar seg gjøre, av årsaker utenfor styrets kontroll, skal styret fremlegge en begrunnelse for sin avgjørelse til seksjonseierne snarest mulig.

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

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

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

§ 7 Fellesutgifter

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

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS, påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet,

seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Sameiet St. Hallvard

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

Driftsutgifter til felleslånet dekkes av de som deltar i dette.

§ 8 Forretningsfører

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

§ 9 Overdragelse og/ eller lån

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

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

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

§ 10 Ombygninger og reparasjoner

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

Bærevegger kan ikke flyttes.

§ 11 Vedlikeholdsfond

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

§ 12 Husordensregler

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

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

§ 13 Dugnad

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

Styrets forslag .Tillegg under § 10 i sameiets Vedtekter.
(Se forslagstekst i kursiv)

§ 10 Ombygninger og reparasjoner.

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

Forhåndsvarsling

Styret skal motta forhåndsvarsling på renovering, ombygning og for tiltak under § 10 og tiltak som berører fellesarealer.

Dersom arbeid som berører fellesarealer igangsettes uten påkrevd forhåndsvarsling til styret, anses dette som brudd på vedtektene. Styret kan i slike tilfeller kreve at arbeidet stanses midlertidig inntil nødvendig vurdering, beskyttelsestiltak og eventuelt depositum kr. 5000.- er gjennomført. Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader som følger av manglende varsling, herunder ekstra sikring, tilsyn eller opprydding i fellesarealer.

Se forøvrig Husordensregler § 2 pkt. E. F. G.