

HOMANSBYEN

Hegdehaugsveien 18B



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 990 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

64/78 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

200 990,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

975.1 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

8 197 686,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 026,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 6 696,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

28 646,-

BYGGEÅR

1896

# Din megler



**Silje Hoel Nygård**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Silje.Nygard@emera.no  
+47 992 46 653



## Deres nye hjem?

Velkommen til Hegdehaugsveien 18B!

Nylig oppusset og særdeles lekker 3-roms, beliggende i et ettertraktet og svært sentralt område. Her får du en innflyttningsklar leilighet med høy standard og eksklusive preg for det lille ekstra. Rolig og tilbaketrukket beliggenhet i blindvei, kombinert med rekreasjon og et pulserende bymiljø rett i nærheten, som gjør nabolaget svært attraktivt!

Noen av høydepunktene:

- Renoverert i 2025 med klassiske og lekre detaljer
- Nytt kjøkken fra 2025
- God takhøyde på ca. 3 meter
- Supersentral og samtidig tilbaketrukket beliggenhet
- Varmtvann inkludert
- Tre medfølgende boder
- Hyggelig bakgård med grøntarealer samt sittegrupper
- Klassisk og historisk bygård med godt bevarte detaljer

































































18B





P  
8  
→

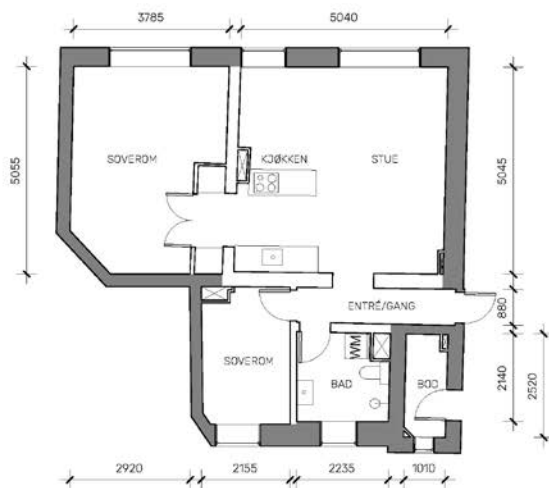
REDA \* FURE  
ILS \* AH





# Plantegning





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

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se [www.romly.no](http://www.romly.no)  
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge av skjevheter, målehøyde o.l.

Takstkonsulent1  
Vi verifiserer din bolig!  
TE: 60 14 43 00 - [www.takstkonsulent1.no](http://www.takstkonsulent1.no)

**Romly**

Verifisert areal.

HEGDEHAUGSVEIEN 18B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 7 990 000

## Omkostning kjøper

7 990 000 (Prisantydning)

6 696 (Andel av fellesgjeld)

-----  
7 996 696 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

199 900 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
200 990 (Omkostninger totalt)

-----  
8 197 686 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 197 686

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 026,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr. 4 026,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Varmtvann
- TV/bredbånd
- Vaktmestertjenester
- Rengjøring av fellesarealer

Det er planlagt økning av felleskostnader i forbindelse med lånopptak til utskifting av inngangsdører som en del av sameiets brannsikringstiltak. Dette medfører en økning av felleskostnader på ca. kr. 500,- fra 1. juli.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten som er vedlagt salgsoppgaven.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Eiendomsskatt

Kr 540,- (2026)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

Eiendomsskatten er hentet fra Oslo kommune sine sider.

## Fellesgjeld

Kr 6 696 pr. 31.12.2025

Det er planlagt opptak av lån gjennom sameiet for utskifting av dører. Dette skal finansieres gjennom økning av felleskostnader på ca. kr. 500,- i måneden fra 1. juli.

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Styret i sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Sameiet praktiserer individuell nedbetaling av fellesgjeld, hhv. to ganger per år.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene og leveres av Telia.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 28 646 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 863 650 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 454 600 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Hegdehaugsveien med blant annet Slottsparken som en av nærmeste naboer. Her bor du i tilbaketrukket innerst i blindvei samtidig som et mer urbant og levende bymiljø ligger like rundt hjørnet.

Umiddelbar nærhet til populære Hegdehaugsveien, og videre Bogstadveien – to av Oslos mest populære handlegater med det aller meste du kan tenke deg av servicetilbud som butikker, kaféer, restauranter, nisjeforretninger og ytterligere shopping. Den daglige handelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 i Parkveien eller Kiwi i Hegdehaugsveien, som begge ligger med noen få minutters gange fra boligen. Søndagsåpen Joker ligger også innen denne rekkevidden.

For den som setter pris på rekreasjon og friluftsliv, har du Slottsparken like ved leiligheten, med sine store grøntområder og vakre dammer. Ellers kort vei til populære turområder som Frognerparken, Stensparken og St. Hanshaugen med flotte turstier og grønne omgivelser. For den aktive finnes et bredt utvalg av treningsentre og aktivitetstilbud i nærområdet, samt Bislett Stadion og Bislett Bad.

Området har svært gode kollektivforbindelser med trikk og buss rett i nærheten, samt kort vei til knutepunkter som Nationaltheatret og Majorstuen, som gir enkel tilgang til T-bane i alle Oslos retninger, tog og Flytog. Nabolaget byr på enkle adganger mot flere utdanningstilbud, med OsloMet og Det juridiske fakultet (UiO) i gåavstand, og ellers flere knutepunkter i nærheten som fører deg videre til Handelshøyskolen BI, Høyskolen Kristiania, Politihøgskolen, m.m.

Her bor du i en sjelden kombinasjon av skjermet beliggenhet i rolig blindvei, nærhet til grønne omgivelser og umiddelbar tilgang til byens puls!

## Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene - innenfor sonene A, B, C, D, og E - er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: 3.850 kr per år
- Motorsykler og mopeder: 1.925 kr per år
- Elbiler: 1.300 kr per år
- El-motorsykler og el-mopeder: 650 kr per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: [oslo.kommune.no](https://oslo.kommune.no) - beboerparkering.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 975.1 m<sup>2</sup>

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og spionerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1896. Ekspedisjonsdokumentet er forjengeren til ferdigattest og uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering datert 17.06.1983.

Det foreligger ferdigattest for sammenslåing av to boenheter datert 19.09.2018.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger: Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

## Innhold

Selveierleiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 9 m<sup>2</sup> og en loftsbod på ca. 3 m<sup>2</sup>. Trappebod i 3.etasje på ca. 2 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 78 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Trappebod.

6. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Loftsbod.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne bodar.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

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.

## Standard

Særlig lekker 3-roms leilighet i historisk bygård fra 1896 med godt bevarte detaljer. Her har du et hjem som holder høy standard med eksklusive preg og store vindusflater som slipper inn rikelig av dagslys. Hyggelig bakgård med sittegrupper og vakre grøntområder på sommerhalvåret, og ellers svært sentral beliggenhet samtidig som selve boligen ligger rolig til i blindvei.

Boligen ble pusset opp i 2025 med bl.a. følgende oppgraderinger og påkostninger:

- Hevet tak i alle rom utenom bad (generøs takhøyde på ca. 3 meter)
- Avretting av gulv
- Nytt appstyrt el-anlegg i hele leiligheten utenom bad
- Snekkerbygd og nytt kjøkken med nye rør samt.

eksklusive og funksjonelle detaljer

- Nye vegger med profilerte lister
- Ny stukkatur og rosett i oppholdsrommet

Entré:

Innbydende og avlang entré med god takhøyde, lyse overflater og klassiske detaljer som fiskebensparkett på gulv samt. profilerte lister på vegg. Fra entréen har du direkte tilgang til stue/kjøkken, badrom og soverom 2.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys gjennom dagen. Oppholdsrommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord med tilhørende interiør, samtidig som de rolige fargetonene gir et harmonisk uttrykk. Rommet ble pusset opp i 2025 med lekre detaljer som blant annet stukkatur og rosett i tak, profilerte lister på vegger, i tillegg til Meister-fiskebensparkett på gulv, som er gjennomgående i hele leiligheten utenom badrommet.

Nytt og snekkerbygd IKEA-kjøkken som står i stil med resten av leilighetens klassiske preg, med profilerte fronter og håndtak fra Lovehandles. Kjøkkenet har nye rør og slitesterk Calacatta Viola benkeplate av stein. Integrerte hvitevarer består av induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard og komfyrvakt er installert for ekstra sikkerhet.

Her har du hjertet av leiligheten, et oppusset allrom med lyse overflater og eleganse til detaljnivå.

Soverom 1:

Fra allrommet har du tilgang til et stort og lyst hovedsoverom med generøs takhøyde på ca. 3,07 meter og med adkomst gjennom klassiske, doble fløyddører. Rommet har original rosett og stukkatur og får godt med lys fra de store vindusflatene. Romsligheten skaper fleksible møbleringsmuligheter, med god plass til både

dobbeltseng med tilhørende innredning, stor garderobeløsning samt. øvrig interiør etter ønske. De lyse fargetonene, kombinert med klassiske detaljer, skaper en lun og bedagelig atmosfære for hvile og avslapning.

#### Soverom 2:

Boligens andre soverom bærer samme lekre preg som resten av leiligheten, noe som bidrar til en hyggelig og lys følelse. Her er det god plass til seng, oppbevaringsløsning og eventuelle andre innredningsmuligheter etter ønske.

#### Baderom:

Baderom med flislagte overflater, naturstein i dusjsone, i tillegg til elektrisk gulvvarme. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil med lys og dusjsone med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og rommet ble ifølge tidligere eiers prospekt overflateoppusset i 2017.

#### Overflater utover baderom:

Gulv med parkett lagt i fiskebensmønster (Meister PS 500 Plain Oak Harmonious).

Vegger med malte plater og profilerte lister.

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,96 m og 3,07 m på soverom.

#### Overflater baderom:

Gulv med fliser og naturstein i dusjsonen.

Vegger med fliser.

Himling med malt panel, innfelt downlights.

#### Lagring:

Gode oppbevaringsmuligheter internt i leiligheten i tillegg til en trappebod oppmålt til ca. 2 m<sup>2</sup>.

Ellers disponerer leiligheten to boder: kjellerbod på ca. 9 m<sup>2</sup> og loftsbod på ca. 3 m<sup>2</sup>.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Det som ikke er fastmontert medfølger

ikke, f.eks. lysekroner i stue og på soverom følger ikke med dersom det ikke er avtalt.

Vaskemaskin følger i utgangspunktet ikke med, men kan diskuteres.

For øvrig gjelder NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
- Ja, kun av faglært. I følge tidligere salgsoppgave. Tilkoblet jord i dussluk. Arbeid utført av: Fixel AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Samsvarserklæring foreligger. Arbeid utført av: Ekeberg Elektro AS.

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

- Ja. Nytt elektrisk anlegg og sikringskap mai høsten 2025.

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

- Ja. Denne delen av Hegdehaugsveien skal bli en miljøgate.

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

- Ja. Det er snakk om å utbedre brannsikringstiltak. Sameiet vurderer også å selge loftet, og det kan dekke kostnadene ved disse tiltakene.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket meg TGIU er ikke blitt vurdert av takstmann. Se vedlagt tilstandsrapport for vurderinger av TG1.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold

som er nevnt i rapporten. Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen og felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet fra tilstandsrapporten:

### BYGNING:

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.

### UTVENDIG

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

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

Bad: 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.

## KJØKKEN

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

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

### Andre installasjoner

Det er installert smartstyring av belysning fra Plejd. Det er også montert en LED-stripe i stuen.

### Elektrisk anlegg

#### Beskrivelse:

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske anlegget 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.

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

Ja. Ihvertfall i nåværende eier eiertid.

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 sikringssskap og rehab av kurser og nye kurser til kjøkken, master bedroom og stue.

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

Ukjent.

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 takstmannens kompetanseområde.

Det er ikke avdekket forhold vurdert med TG3.

Byggningsdeler vurdert med TG2:

#### - UTVENDIG | Vinduer

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:

Det må foretas en 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.

#### - UTVENDIG | Dører

Det er ingen lyd- og brannklassifiserte entrédør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør installeres lyd- og brannklassifiserte entrédør.

#### - VÅTROM | Overflater Gulv

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 hullyd 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.

#### - VÅTROM | Sluk, membran og tettesjikt

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:

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

#### - VÅTROM | Ventilasjon

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/boretslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

#### - KJØKKEN | Avtrekk

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 boretslaget 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 | Vannledninger

Det registreres at rørstokkene i fordelerskapet ikke er tilfredsstillende festet.

Konsekvens/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.

#### - TEKNISKE INSTALLASJONER | Ventilasjon

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

Konsekvens/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.

Bygningsdeler vurdert med TGIU:

**- VÅTROM | Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Konsekvens/tiltak:

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**- Andre VVS-installasjoner | Varmtvannstank**

Sentralt varmtvannsberedning.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

Henviser til rapporten for mer detaljert informasjon.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Hegdehaugsveien 18B, 0167 OSLO

Gnr. 209, bnr. 73, snr. 12, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

### Selger

Rikke Hellandsjø Gjæven

### Sameie

Sameiet St Hallvard

Organisasjonsnummer: 984612761

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

Forretningsfører opplyser om planlagt opptak av lån i disse dager i forbindelse med utskiftning av dører som en del av brannsikringstiltak i sameiet. Nedbetaling på lånet vil komme ekstra på fellesutgifter, med økning på ca. 500 kr/måned fra 1. juli.

Svar fra styret:

1. Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?  
Ja skifte av inngangsdører som vill øke felleskostnadene med ca 500 kr/månad fra 1 juli.
  2. Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?  
De siste årene har sameiet gjort flere oppgraderinger knyttet til brannsikring. Vi har også skiftet varmvattenberedare 5 stk i Jan 2025.
  3. Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?  
Evt når er dette planlagt og hva er kostnadsestimatene pr seksjon, om dere har det? Ja, se punkt 1.
  4. Har dere IN-ordning for fellesgjelden? Evt når kan dette nedbetales i året?  
Ja, två ggr per år.
  5. Har sameiet felles grunnpakke for tv/internett som er inkludert i fellesutgiftene?  
Evt hvilken leverandør? Ja, telia.
  6. Hva inkluderes i felleskostnadene?  
Vann, vaktmästare, rengjøring fellesarealer, tv och bredbånd m.m.
  7. Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?  
Nej.
- Forretningsfører: Hildegunn Telhaug
- Sameiets forsikringselskap: If Skadeforsikring
- Polisnummer fellesforsikring: SP3386103.6.1
- Husdyr: Dyrehold er tillatt i sameiet. For mer informasjon, se vedlagte husordensregler.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Forretningsfører opplyser om at det p.t. er ingen registrerte lån for sameiet, men at det er snakk om å ta opp lån for utskiftning av dører.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad årlig.

## Energiklasse

G

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

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

Selger opplyser om gjennomsnittlig forbruk på 486,86 kWh/måned og gjennomsnittlig kostnad på 536,98 kr/

måned det foregående året.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i

nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til blant annet bolig.

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Eiendommen er regulert til blant annet bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202523430: Linstows gate 6 - bruksendring av 1. etasje til boliger og oppføringer av 10 balkonger. Status: Under behandling. Siste oppfølging i saken: 28.04.2026.
- Saksnummer 202601168: Linstows gate 6 - etablering av takterrasse. Status: Under behandling. Siste oppfølging i saken: 06.02.2026.
- Saksnummer 202523076: Linstows gate 6 - oppføring av 28 balkonger. Status: Under behandling. Siste oppfølging i saken: 08.05.2026.
- Saksnummer 202523389: Hegdehaugsveien 22 - oppdeling av leiligheter, bruksendring fra næring til bolig og fasadeendringer. Status: Under behandling. Siste oppfølging i saken: 27.04.2026.
- Saksnummer 202508342: Staffeldts gate 2 - 4 og Linstows gate 3 - 5 - Riving av eksisterende bolig- og kontorbygg, samt to nye tilbygg med 41 leiligheter - Normisjonskvartalet. Status: Under behandling. Siste oppfølging i saken: 04.05.2026.
- Saksnummer 202507525: Parkveien 27 - søknad om dispensasjon - Beskjæring av trær. Status: Under

behandling. Siste oppfølging i saken: 15.10.2025.

- Saksnummer 202509657: Parkveien 29 og Uranienborgveien 5 - riving av bygninger. Status: Under behandling. Siste oppfølging i saken: 17.02.2026.
- Saksnummer 202507404: Parkveien 27 - 31 - Oppføring av boligbygg med næring - Bygg A, B, C og D i felt 1. Status: Under behandling. Siste oppfølging i saken: 04.05.2026.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/209/73/12:

28.01.1847 - Dokumentnr: 900037 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:73  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1874 - Dokumentnr: 900269 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver Wergelandsveien 21.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:73  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1928 - Dokumentnr: 920981 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:73  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1985 - Dokumentnr: 10097 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 12  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 66/1618  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for

betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

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.

Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon vedrørende utleie.

## Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen. Leiligheten ligger i 3. etasje, og i leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon).

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Paul-Dan Dragoman.

# Kontraktsgrunnlag

## Overtakelse

Overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende

bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot

selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 55 976,87

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Rabatt provisjon kr -15 000,00

Tilretteleggingshonorar kr 14 500,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. Rabatt:

privatvisninger og evtnt visninger etter de to første er gratis kr 2 000,00

Eierskiftegebyr kr 4 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 133 151,87 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Silje Hoel Nygård  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Silje.Nygaard@emera.no  
Tlf: 992 46 653

## Ansvarlig megler

Adrian Stokstad  
Eiendomsmegler | Partner  
adrian.stokstad@emera.no  
Tlf: 469 10 410

## Meglerforetaket

Emera No1 AS  
Organisasjonsnummer 934963385  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

25.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HEGDEHAUGSVEIEN 18B

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260117	
Selger 1 navn	
Rikke Hellandsjø Gjøen	
Gateadresse	
Hegdehaugsveien 18B	
Poststed	Postnr
OSLO	0167
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 01260117

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RHG

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I følge tidligere salgsoppgave. Tilkoblet jord i dusluk
Arbeid utført av	Fixel AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Samsvarserklæring foreligger
Arbeid utført av	Ekeberg Elektro AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap mai høsten 2025
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Denne delen av Helgdehaugsveien skal bli en miljøgate

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er snakk om å utbedre brannsikringstiltak. Sameiet vurderer også å selge loftet, og det kan dekke kostnadene ved disse tiltakene.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Hellandsjø Gjøn	d7019cf6e1d1cea9f4ea314 7f11392a56af6a30e	18.05.2026 10:56:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260117

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

# Nabolagsprofil

Hegdehaugsveien 18B - Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Frydenlund Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N	3 min	0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min	0.2 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	9 min	0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min	0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.8 km

## Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min	1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	13 min	1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	8 min	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min	1.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min	0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	7 min	0.5 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



## Opplevd trygghet

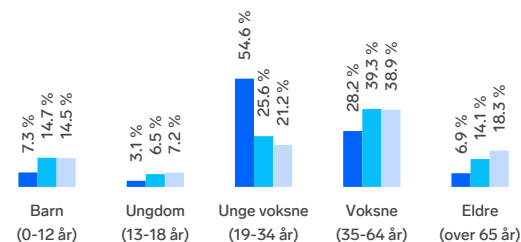
Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

Høflige 52/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare

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



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

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



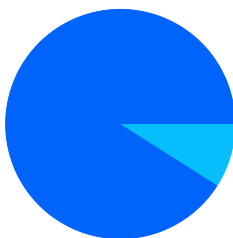
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Ballspill	0.3 km
Lille bislett	8 min
Ballspill, sandvolleyball	0.7 km
EVO Oscarsgate	6 min
Treningshuset	6 min

## Boligmasse



■ 91% blokk  
■ 9% annet

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

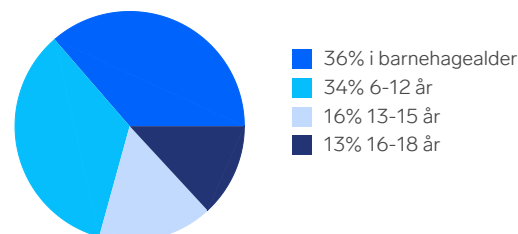
Sitat fra en lokalkjent



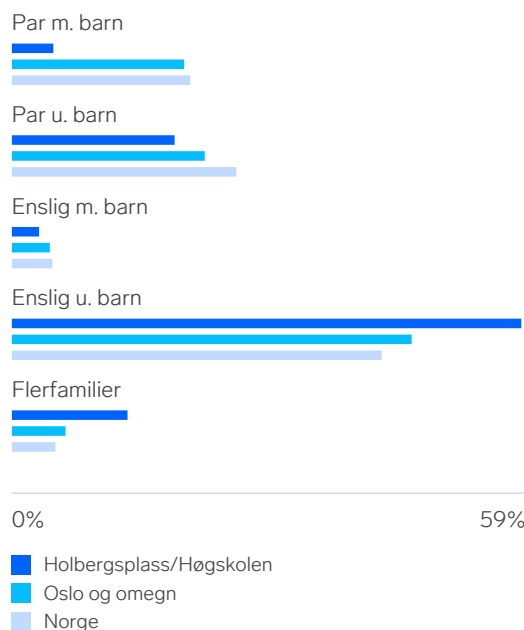
## Varer/Tjenester

Paleet Karl Johan	11 min
Vitusapotek Holbergs Plass	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

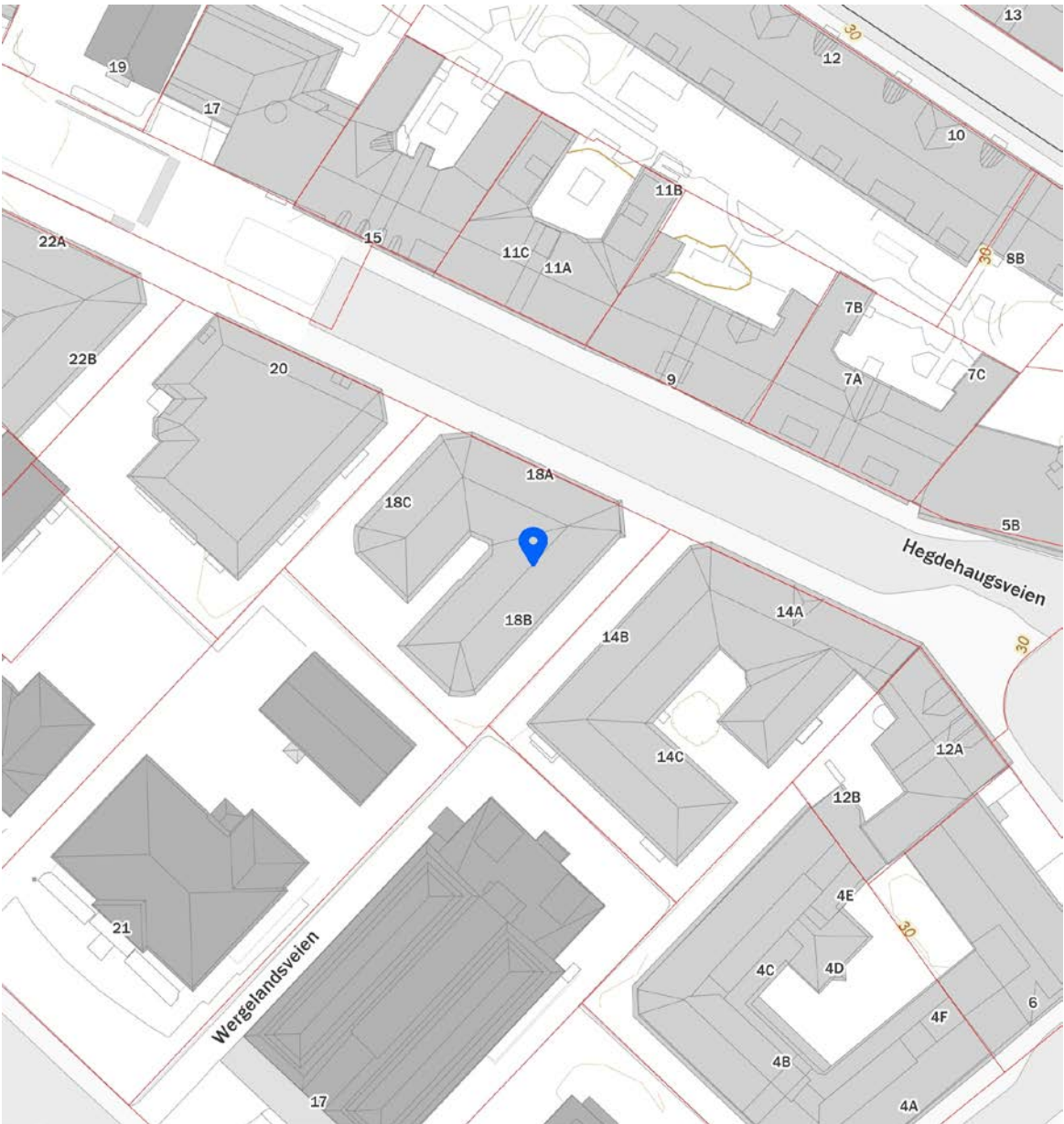
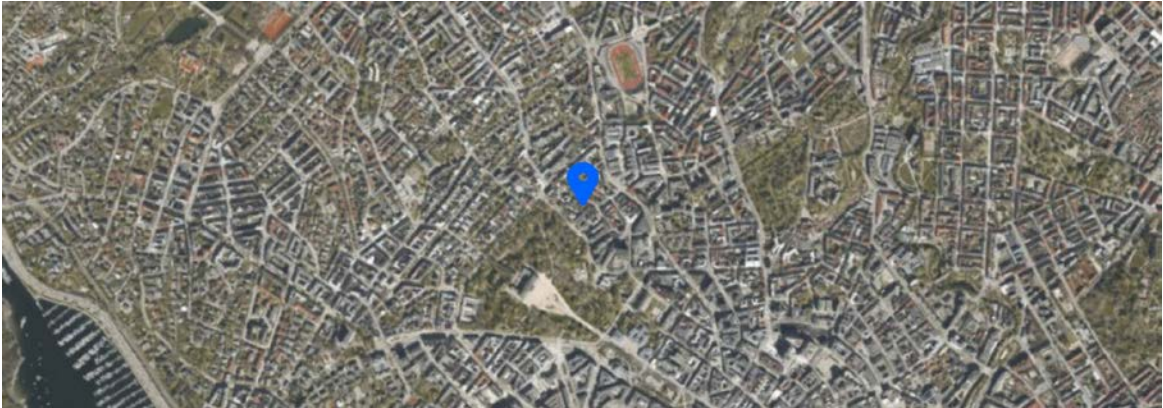


## Sivilstand

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




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




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

# Tilstandsrapport



 Selveierleilighet

 Hegdehaugsveien 18B, 0167 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 209, bnr. 73, snr. 12

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 64 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 25.05.2026

Oppdragsnr.: 22371-1722

Referansenummer: NR2367

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



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

## 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, bygningsakkryndig. Sertifisering 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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### 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 besiktiget).

### 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 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.

### 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/frysenskap. 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

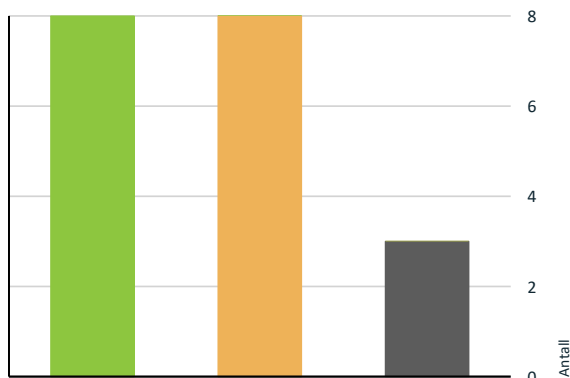
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! 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 > Tilleggende 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

### 102 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 treverket.

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 dusjsone, 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 dusjsone, 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 for 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 luftkanaler 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 bygningssakkyndig 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 kjøl/fryseskap. 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/forisert 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 omluftsøsning 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

## 1 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.

## 1 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.

## 1 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** I hvertfall 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 sikringskap 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 takstmannens 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

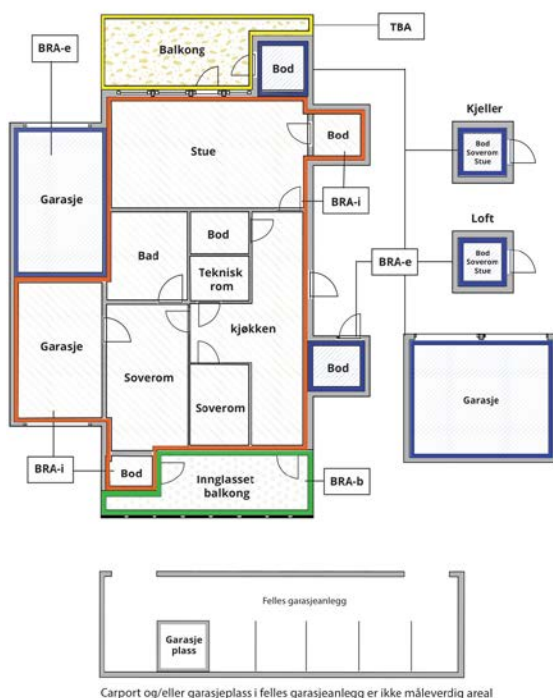
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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
<b>SUM</b>	<b>64</b>	<b>14</b>				<b>3</b>	<b>81</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>						

## 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](http://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 m<sup>2</sup> BRA-e

Bod 2, på loft skråtak : 3,0 m<sup>2</sup> BRA-e og 3,0 m<sup>2</sup> ALH

Bod 3, kjeller: 8,66 m<sup>2</sup> 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 Gjøn	Kunde

### Matrikkeldata

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

#### Adresse

Hegdehaugsveien 18B, 0167 OSLO

#### Hjemmelshaver

Rikke Hellandsjø Gjøn

#### Boligselskap

SAMEIET ST. HALLVARD

#### Eierandel

66 / 1618

#### Organisasjonsnr

984612761

#### Felles formue

Kr. 693 798 31.12.2025

#### Felles gjeld:

Kr. 6 696 31.12.2025

### 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# 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.

## PERSONVERN



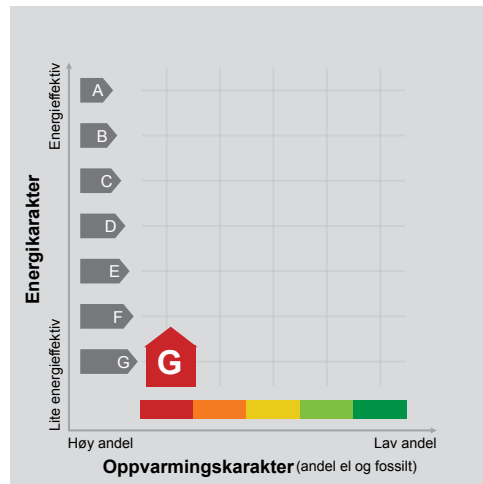
63.82 m<sup>2</sup> Internt bruksareal (BRA-i)  
 2.44 m<sup>2</sup> Ekstern bruksareal (BRA-e)

Etape:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
3	Q226051458	1:100	Hegdehaugsveien 18B
Teiknet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:
VU	FND	A3	17.05.2026
		Oppdragsgiver:	Takstkonsulent AS





Adresse	Hegdehaugsveien 18B
Postnummer	0167
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	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.

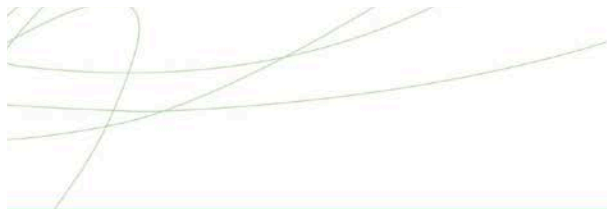
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

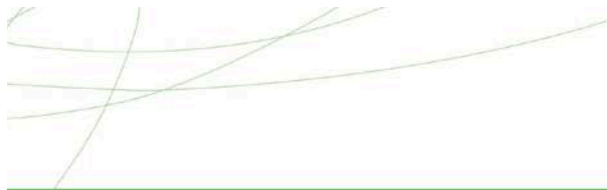
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

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.

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

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/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Piktogrammer og energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad 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 vindsperre. 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 vindsperre. 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 snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget 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 strømførbruk. 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. Kjøle- 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persenner 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.

Högskolan i Uppsala 18

Jnr. 248 / 1896

No. Varningshus.

2 + 3  
 Anmeldelse  
 6 Tegninger  
 Anmeldelse  
 2 Tegninger  
 2 1/2 g. Anmeldelse  
 1/6 96 4 Tegninger



1646 - 1649 - 1667 - 1704 - 2115 - 2796  
 96 96 96 96 96 96

H. K. B.  
 J. No. 516/13  
 Sak Tømmellen

INDLÆG  
 NO 834



Expeditions-Dokument

angaaende Tømmellen  
 paa Matr.-No. 18 Sagdehaugen  
 Indleveret 8 Jul 96 Attesteret

Overendes Hr. Opmålingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Aftaleforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvittende Lovstater o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 9 Jul 96  
 Leen, Linthor



Takket at bemærke  
 T. u. s.

Theodor Gættis

Overendes due aride Sundheds-kommissionære.  
 Saggene om Klasetterne bør formodtlig oppføres af dobbelt Pakitz med Siftetullerum. Sann det sees er Paggningen trukket 3.75 m tilbage fra Grænsen med N<sup>o</sup> 16 og 20. og Kan de fra Hjornen A og B ansigte Taarne formodtlig ikke tillades derimot antogs Taarne fra Hjornen C, D same beliggende med Gaden at kunne tillades. Anmeldelsen indeholder endvidere om Tilladelse til at anbringe et Taal fra Si med Gaden af indtil 18 m Hæide hvilket antagelig ikke kan tillades.

De nævnte Gjæmningsord foretales tilslædt.  
Færdigt med at bemærke.

Christiania 11 Juli 1896. Leen. Luthae



15  
556

Hvor Kløvthorn storn til Kjøkkener  
eller Spiskamer man anvænder Luftskotte  
og den ene Væg her ved Newway. Kløvthorn  
under den ene Hordtrappes Repor i 1ste Etage  
med Adkomst fra Gangen er ikke betydelig og her  
ikke appropos efter Plannen. Kløvthornes Behol-  
der man opbygger baade Urin og Exkrementer.  
En de Bad nikkammer, der mangler Lys og Luft,  
forbedrer Adgang til Parkiren med muligt op-  
staaende Miljøharm. Pejsekammer tilaa X man  
gine fælter om 2 gæstpladser. Der man skaffes  
Afløs for Overvand paa Gaestpladser.

Christiania 11 Juli 1896



H. W. Luthae

Henholder mig til Frankens.

18 - 17/96 J. A. Nentzen

1646  
96

Sendes den nævnte Bygningsskemaer med  
betragtning af at der paa ~~et~~ Hjørnet tilhørende  
Gavl eller Kvæst indtil 18 Meter høj og paa det andet  
Hjørne en Paaliggende paa Taget. Gavlens Højde  
der kun 12,5 Meter og begge Hjørners afstand fra  
Nabo kun 3,75 Meter. — Andragendet foretages  
ikke indvilget. —

Christiania 16. Juli 1896 G. Bull

N<sup>o</sup> 8.

1027.96.I

Lundes H. Statningens til Afprøve af de §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania den 23<sup>de</sup> Juli 1896.  
G Bull

1027

Tilbageendes Hr. Statskondiktøren, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Chra. Statningenskontor, 24 Juli 1896.

O. L. Andersen

1067  
96

Arnyer

Approberet, dog uden de over Gesindsen angivne Paalægninger og Murede Kvarteil Bygning Kommissionen ikke har givet Tilladelse. Forøvrigt henvises til Stadfyssikkens og Statningens Bestemmelser. Nærmere Forklaring udledes angaaende de betalte Piber og betalte Rør.

Christiania 25<sup>de</sup> Juli 1896  
G Bull

Capit. Angaaende de betalte Rør i 1<sup>ste</sup> Etage over Indgangen, bliver iskeat mindst Piber (Piberne A) de bliver betalt over 1<sup>ste</sup> Etage i selvs Løbet til Piberne C. Piberne trækkes under 0,45 gr i Løbet som bliver over Indgangen i Løbet. (Gælden for alle 3 Piber).  
Christiania, 27-7-96.

18 Høghøngningen  
Bilddning de 3 reuses Fibe  
uf, s. skedet bliv reuret i nye Fibe fra  
Bunden (som Tøngningen vides).

Fiberens Hædelse bliver 0,24 x 0,24 med  
1. Hædelse til hver Fibe.

altidigt  
Chr. 30/7-96 Oskar Høghøngning

Fiberens H. Høghøngningen med Rensning,  
og de praktiske Træne Rør og de 3 Tøng-  
ninger skæftes, og iverk sættes 3 nye Fibe 9.9.9.  
for Grundene.

Christians 30 juli 1896

170<sup>4</sup>/<sub>96</sub>

for Høghøngning. O. Høghøngning

Tilbet at bemærke

Chr. 31/7 96 G. Bull

Fiberens H. Høghøngningen med Rensning  
med Høghøngning for vedtagne fornyede Andragender  
og Andragender af det i Tøngningens Høghøngning  
af Høghøngning Klasse, naar det rundt angives af  
af Røghøngning og kun faar Andragender ud mod Høghøng-  
pladsen. Man antager at dette maa kunne liggende,  
naar der angives en Fibe for Rensningens Høghøng-  
ning, da baade Tøng og Høghøngning i Høghøngning  
for af Rensningens Høghøngning.

Der følger Plan og Tøngning om det praktiske  
Andragender med den Træne Fibe samt  
Andragender om Inddragning af 2 Høghøngning fra  
Tøng. I Inddragningen har andragender Følgende,  
der muliggør betydelig Høghøngning af de skraa  
liggende Røghøngning. Det Inddragningen fra  
Tøng vides Tilbet at bemærke, naar der fra  
Høghøngning bliver ukendte Andragender fra  
de Høghøngning Tøng;

Rehabilitering

Arbeidets art

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

Byggherre

Ansvarshavende

Oslo Byfornyelse A/S,  
Fredensborgveien 11,

Siv.ing. Helge Schjarve,  
Klingenbergt. 5,

OSLO 1

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 bygnings sjefen

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

Deres ref.: TORE  
WILHELMSEN

Vår ref.: 201809704-7  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Torbjørn Larsen

Dato: 21.09.2018  
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/>



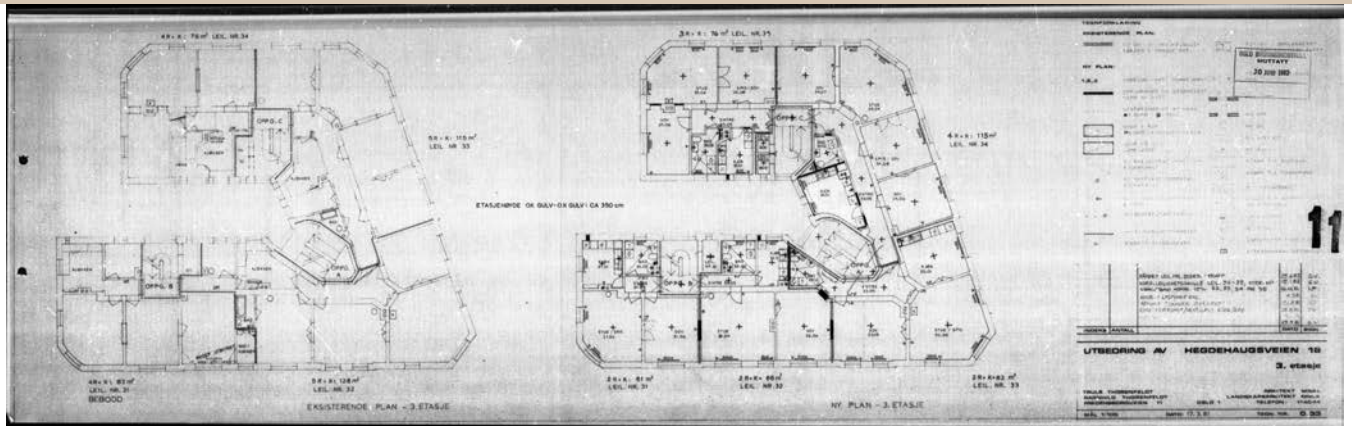
www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

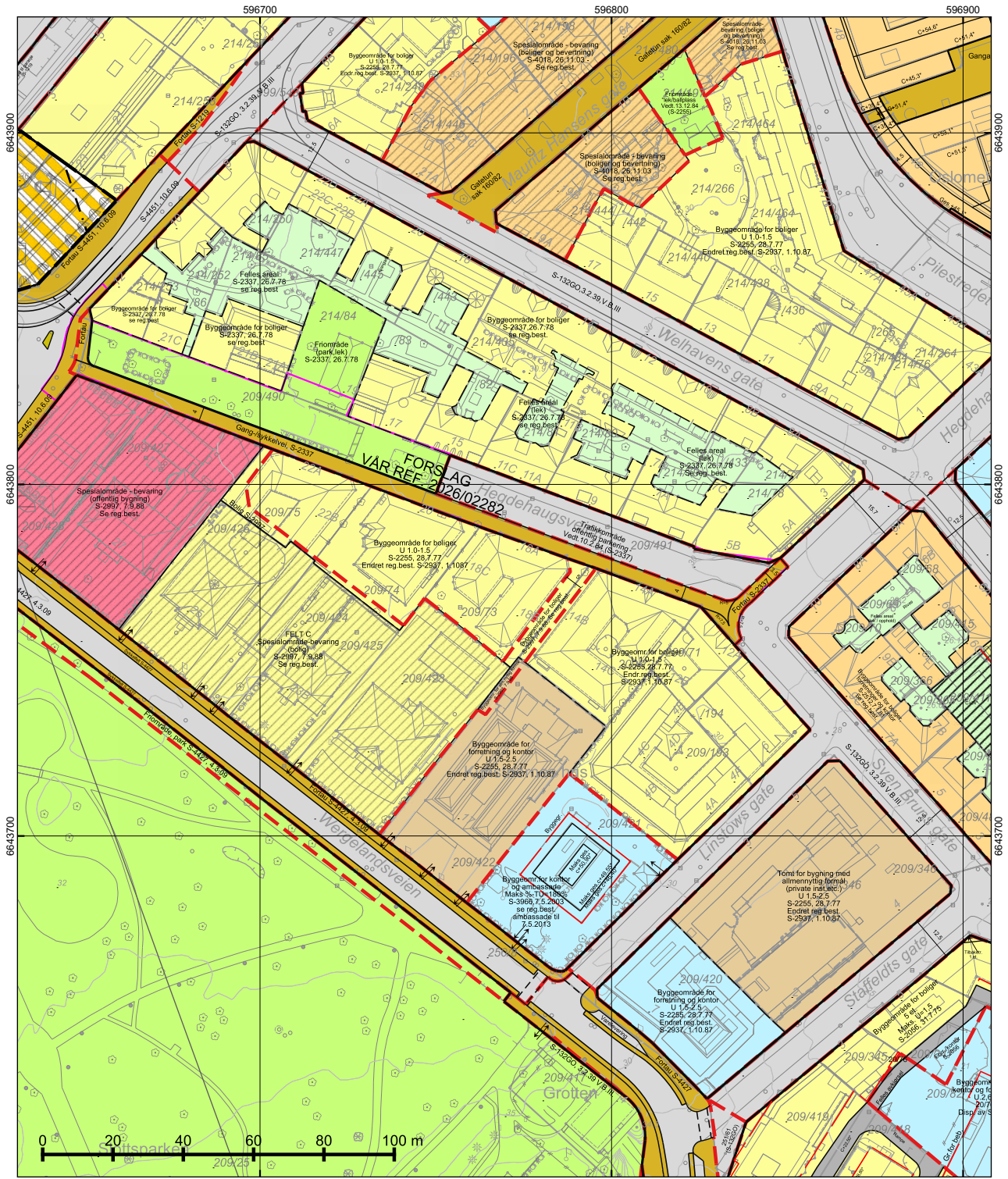
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:


21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



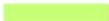





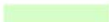













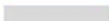






























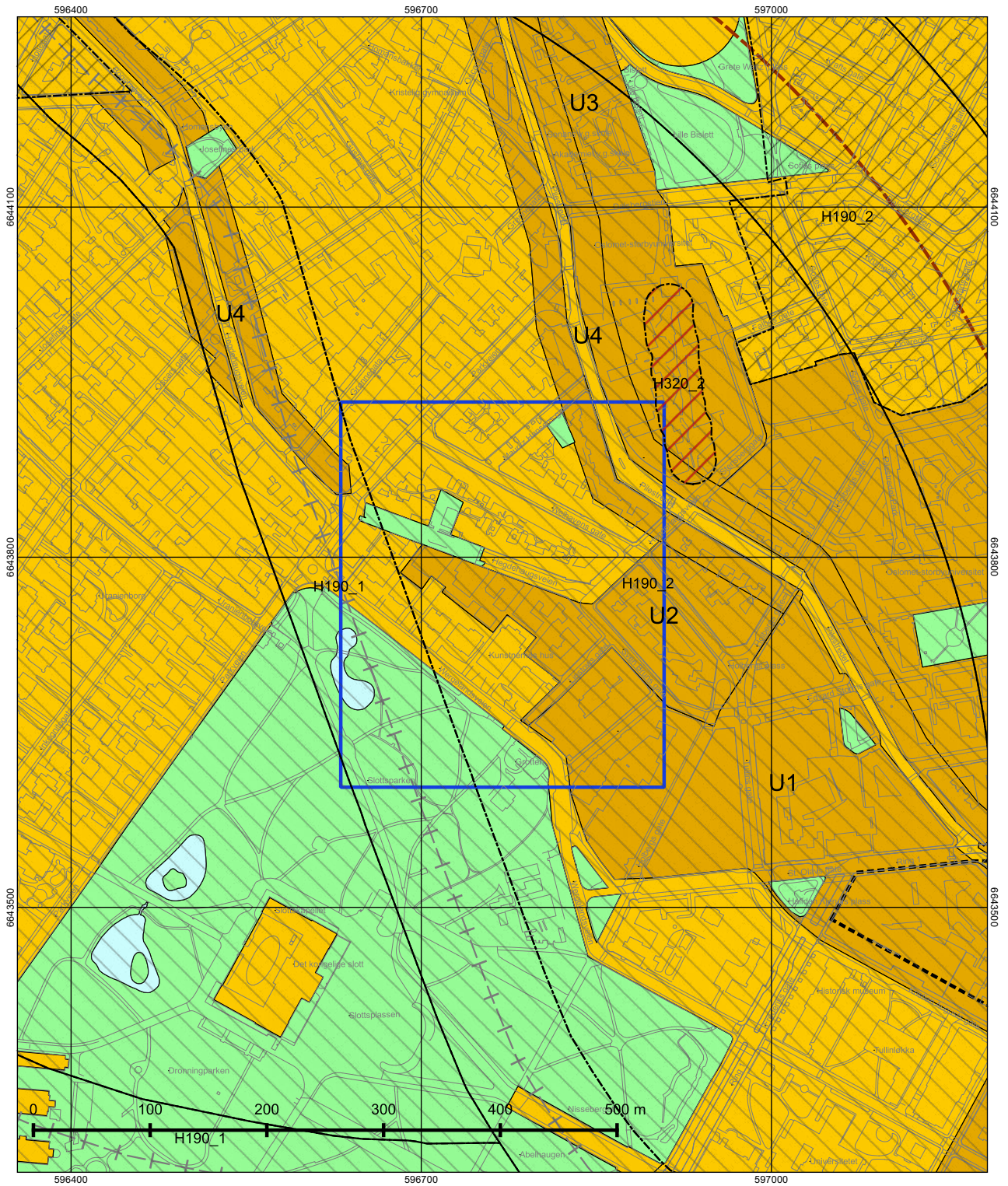
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 11.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 157674/ 86532593</p> <p>Adresse: Hegdehaugsveien 18</p> <p>Gnr/Bnr: 209/73</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



Oslo

Dato: 11.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157674/86532593

Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	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](#)

**Loverk:** 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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, 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 bygningssetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**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 begrensingslinjen 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 byggningsrådets 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. 209	Bnr. 73	Snr. 12	Kommune 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 polisenr. <b>If Skadeforsikring</b>				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. <b>If, SP3386103.6.1</b>		
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? <b>Ikke regulert</b>			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	<b>Ikke kortidsleie utover 90 dager per år</b>		
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	<b>Per tid ingen, men det er snakk om å ta opp lån for nye dører</b>				
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 <b>6 696 per 31.des 2025</b>			
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		<b>693 798</b>	Kr <b>28 646 per 31.des 2025</b>		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <b>4 026</b>	Er det restanse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr <b>16 104</b>	
Forfallsdato:	1. gjeldende mnd	Fellesutgiftene inkluderer: <b>Forsikring av bygget, kommunale avgifter, strøm til fellesområder, renhold, vaktmester, vedlikehold av bygget</b>			
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:	<b>ca 250</b>	Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr <b>4 000</b>	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:		

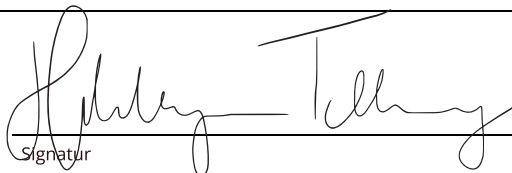


Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:  <p style="text-align: center;">Se e-post</p>

**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](mailto: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](mailto: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
<b>Resultat</b>		
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 - Feriepengeregulering avsetning	3 294,00	2 646,00
5070 - Arbeidsgiveravgift av feriepengereg	-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

Sameiet St Hallvard  
Regnskap år 2025

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

**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
<b>Som innkrevde felleskostnader</b>	<b>1 169 046</b>
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
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>17 370</b>

**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
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 249 055</b>	<b>956 676</b>

Sameiet St Hallvard, år 2025/2026	Regnskap	Foreløpig		
	For 2024	Budsjett 2025	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	
<b>Resultat</b>		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
<b>Øke til 56 kr, budsjettet underskudd kr 93 808</b>	<b>56,00</b>	<b>1 598,50</b>	<b>89 516,00</b>	<b>1 074 192,00</b>	<b>6 192,00</b>
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, avretingsmasse 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 sjananse, kan du enten ta det opp med den ansvarlige eller kontakte styret. Det er viktig å ta hensyn til hverandre.

### 1. Fellesarealene

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

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

## Sameiet St. Hallvard

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

## 2. Inne i din leilighet

- A. Badet  
Sluk i badegulv må renses med jevne mellomrom.
- B. Bad / kjøkken  
Din vaskemaskin/ oppvaskmaskin/ Jacuzzi må ha innebygget flomsikring, og de(n) skal ikke kobles til gårdens varmtvann. Dersom maskinen ikke har fastmontert avløpskobling, er enhver bruk på eget ansvar.
- C. Brannsikring  
Du har selv ansvar for årlig ettersyn av eget pulverapparat / vannslange / egen, privat 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***

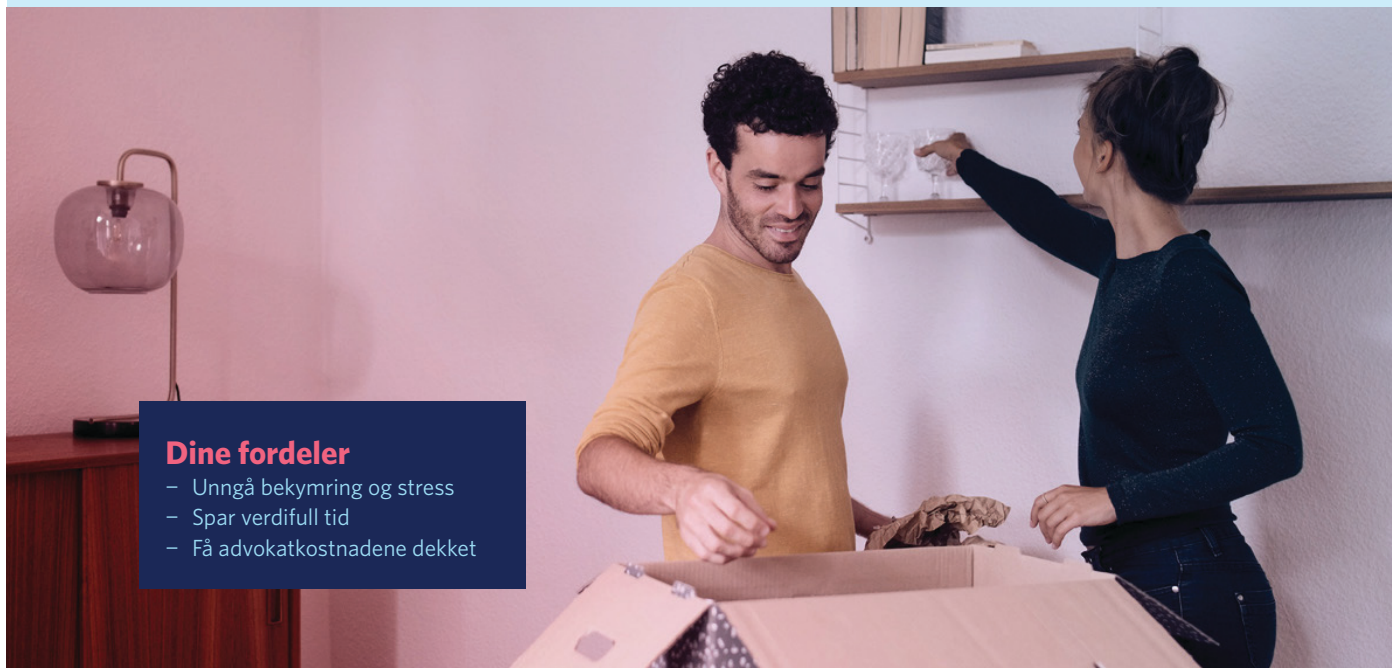
*Styret skal motta forhåndsvarsling på renovering, ombygning og for tiltak under § 10 og tiltak som berører fellesarealer.*

*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.*

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Silje Hoel Nygård  
Eiendomsmeglerfullmektig

Silje.Nygard@emera.no  
+47 992 46 653

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Silje Hoel Nygård  
Silje.Nygard@emera.no  
992 46 653

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING