NORDVIK

Hegdehaugsveien 20

2 soverom | 94 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hegdehaugsvei en 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, klassisk og oppgradert 4-roms hjørneleilighet i Homansbyen. Balkong. Heis. Peis. To stuer. Parkering*

Prisantydning	**11 500 000,-**
Omkostninger	**288 880,-**
Totalpris	**11 788 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 615,-**
BRA-i	**94 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

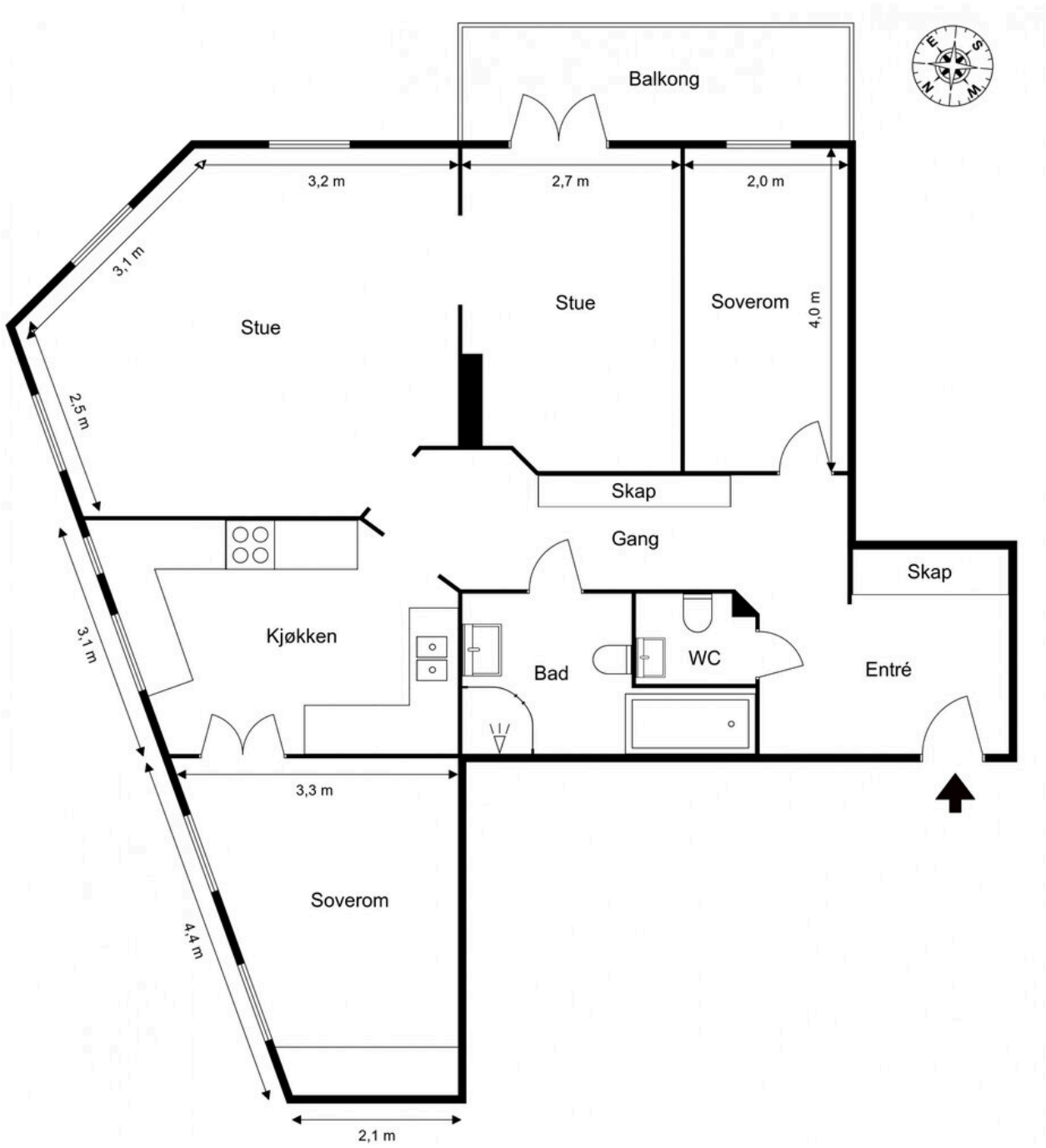
Lys, klassisk og pen hjørneleilighet i byggets 3. etg med heis i attraktiv bygård. To adskilte stuer som gir fleksible soner for både opphold og sosialt samvær, hvor den ene har utgang til balkong. Leiligheten ble pusset opp i 2023 med oppgradering av kjøkken, vegger, tak, lister, farger og tapet, samt etablering av plassbygde garderobeløsninger. Badet ble pusset opp av faglært i 2014, og det er i tillegg et separat toalett. En gjennomført bolig med klassisk preg, stor takhøyde, god romfølelse og attraktiv beliggenhet.

Høydepunkter:
-Klassiske detaljer
-To stuer med fleksibel bruk
-Balkong med utgang fra stue
-Peis
-Bad og separat toalett, begge med gulvvarme
-Heis i bygget (2016)
-Nytt taktekke på bygården (2023)
-Internett og v. vann ink. i felleskost
-10P-plasser etter venteliste

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 101 kvm

Hegdehaugsveien 20
3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


FRITZ HANSEN












BOSCH
BOSCH





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0694/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Gnr 209, bnr 74, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Liv Merete Wiker
Jon Bakkerud

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 801 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 94 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entre, bad, toalettrom, 2 soverom, stue, tv stue, kjøkken.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Innhold
3. etasje: 2 stuer, kjøkken, 2 soverom, bad, toalett, entre.

Leiligheten disponerer to boder, én i kjeller og en på loft 6 m2. Felles sykkelboder i kjeller.

Standard
Stue 1: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og peis.

Stue 2: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert mikroovn, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv, tapet på vegger, malt overflate himling, panelovn, plassbygget/innebygget garderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt

med badekar, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og servantskap.

Entre: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Bygningsdeler med TG2:
Vinduer og dører: TG2 pga alder på vinduer, enkelte vinduer tar i karm samt manglende brannmerking på entredør.
Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 pga skjevheter.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG2 pga alder på pipeløp
Toalettrom: TG2 pga det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Våtrom - Overflater: TG2 pga fallforhold på gulv, misfarget siliconefug i dusjen samt enkelte flis er sprukket.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 pga alder på tettesjikt.
Våtrom - Sanitærutstyr: TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler med TG-IU:
Elektrisk: TGIU pga i tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Våtrom: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Kjøkken hindrer dette.

Parkering
Sameiet har 10 p-plasser i bakgården som leies ut etter venteliste. Det finnes flere muligheter for leie av parkeringsplasser i garasjeanlegg i nærheten.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort arbeider i bad/våtrom i vår eiertid. Det er noen små deler av fuger på bad som har løsnet. I tidligere eiertid er det iflg egenerklæringen i 2023 følgende beskrivelse: "Det er observert noen sprekker i fugene i dusjsonen på badet. Disse sprekkene var der da jeg kjøpte leilgheten i 2017. Det ble opplyst av tidligere eier at det var "sprekk i fuge", men dette ble utarbeidet av rørlegger Trond Abrahamsen VVS i 2016. På toalettet i gangen var det en vannlekasje februar 2021 som kom fra sluk i leilighet i 4. etg. Skaden ble utbedret gjennom Sameiets husforsikring i Gjensidige. Henviser til Styret i sameiet for mer informasjon og dokumentasjon".
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har ikke sett dokumentasjonen på dette, da dette var arbeid fra 2014 eller 2016 iflg tidligere eier..
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Her siterer jeg igjen fra egenerklæring fra 2023: "Badet ble pusset opp i 2014 av Huskvalitet AS. Fuging og merking av vannfordelingsskap ble utført av Trond Abrahamsen i 2016. Tidligere eier har krysset av på at arbeidene kun ble utført av faglærte. Vannlekkasjen fra sluk i 4 . etg via fellesrør wc i gang ble utbedret via Gjensidige husforsikring. Henviser til Styret i Sameiet for dokumentasjon." Tidligere eier skriver vider: "Arbeidet ble utført av Huskvalitet AS og rørlegger Trond Abrahamsen VVS angående bad, samt faglært gjennom Gjensidige husforsikring angende vannlekkasje på toalett."
Opplysning er basert på tidligere eier som opplyste om firma som pusset opp badet i 2014/2016. Men jeg har ikke sett eller fått tak i dokumentasjonen på dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Sensommer/høst 2023 ble det på initiativ fra Sameiets daværende styre iverksatt og gjennomført fornyelse av taktekkingen i gården. Det ble lagt nytt taktekke/takpapp. Ifølge styret var det firmaet M Haug og Sønn AS utførte arbeidet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det har vært noe fukt i kjelleren (noe gjennomslag i vegg i nærheten av utvendig nedløp fra tak. Utvendig forbedring ved å føre nedløpet via overflaterør ut i bakgården på en bedre måte.). Styret har før min tid satt opp lufttørker for å sikre tørr kjeller. Ifølge tidligere eier:" Fuktighet i kjeller. Utbedret via styret i sameiet og rørlegger Abrahamsen VVS. For mer informasjon og dokumentasjon kontakt styret i Sameiet". Ifølge styret har de diskutert behovet for å vurdere eventuelt dreneringsarbeid i forbindelse med vedlikeholdsplanlegging for gården.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon ligger i Boligmappa/ Hegdehaugsveien 20(H0301) 2023: WWK Elektro AS, Vålerveien 103 A, 1597 Moss. Samsvarserklæring ordre 3119. Arbeidene var: Demontering av stikk TV, dowlights og kabler, montering av tre stikk. 2023: Elektrokameratene AS, Johan Scharffenbergsvei 14, 0694 Oslo. Arbeider: Montert stikk og spotskinner i stuer + montert stikk mj og 4 panelovner. Ifølge tidligere eier: "Utført arbeide avfaglært. utbedret el-anlegget i leiligheten etter el-tilsyn i 2018" 2016: El-Design As, Åstadryggen 7, 1396 Billingstad
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ifølge tidligere eier: "Utført arbeide avfaglært. utbedret el-anlegget i leiligheten etter el-tilsyn i 2018" Ifølge tidligere eier: "Tilsyn av el-anlegget i mars 2018. Kontrollen ble gjennomføre av infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale el-tilsyn (DLE) i Hafslund Nett AS. " El tilsyn-rapport - 2016 (Se Boligmappa)
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Styret har diskutert muligheten for dette, men foreløpig er det ikke installert el-billadere

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: I forbindelse med oppussing av bad i gården, antar jeg det er gjort noe arbeid på vann og avløpssystem/sluk/rør i leilighetene, også i denne leiligheten.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gården/ eiendommmen er fra 1890. Det ble gjort større arbeider etc på 70-80-tallet- som antakelig innebar bruksendring av bl.a. loft. Sameiet har siden gjort ulike tiltak i perioden fra den gang til nå (før min tid i gården 2023). Loftet i gården er bygget ut. Jeg kjenner ikke til detaljer/ firmanavn, men antar at daværende styre sikret at dette ble gjort i hht gjeldende regelverk. I følge tidligere eier: " Ny heis desember 2016. Alle parkeringsplasser i bakgård merket 2016. Felles varmtvannsberedere byttet ut i 2012. Automatisert hovedstoppkran installert i 2012. Pusset opp oppgangen 2012/2013. Nytt callinganlegg installert i hele bygget 2012. Murt igjen sprekker i kjeller i 2015." I min tid her: ny taktekking 2023, skadedyrtiltak (bakgård, kjeller)2025, hovedvask av oppgang 2025, fornyelse av lås i kjeller inngang 2025, vaktmestertjenesteavtale høst 2025, innkjøp og montering av brannslukningsutstyr i alle etasjer + skilting . Når det gjelder heis, er det KONE AS som har drifts- og serviceansvar. 2023: Leiligheten ble pusset opp før innflytting. Så og si alle flater (vegger, tak, lister, vinduskarmer, vinduer)ble oppgradert med ny maling, nye farger, tapet. Kjøkken ble oppgradert noe med ny platetopp, plass- tilpasset kjøkkenbenkeplate i kompositt nymalte fronter. Gulv, bad, og gjestedo ble beholdt slik det var. Tidligere døråpning ble åpnet for å kople stue til Tv-stue. Dør ut til gang fra det samme rommet ble blendet igjen (dør og karm står igjen i veggen for evt senere endring). Plassbygde skap i gang og plassbygget garderobe på hovedsoverom ble laget. Arbeidet ble utført av AZ Byggeservice.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Styret organiserer dugnad to ganger i året v/ beboere/eiere: rydde/ ordne i bakgården, maling, vask og rengjøring, sikre/ordne søppelskuret, beskjæring av busker og trær, etc. Til arbeider som krever håndtverkere, vil styret hente inn tilbud/ påse at vaktmester følger opp.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: I tidligere eiertid er det iflg egenerklæringen i 2023 følgende beskrivelse: "Det er observert noen sprekker i fugene i dusjsonen på badet. Disse sprekkene var der da jeg kjøpte leilgheten i 2017. Det ble opplyst av tidligere eier at det var "sprekk i fuge", men dette ble utarbeidet av rørlegger Trond Abrahamsen VVS i 2016. På

toalettet i gangen var det en vannlekasje februar 2021 som kom fra sluk i leilighet i 4. etg. Skaden ble utbedret gjennom Sameiets husforsikring i Gjensidige. Henviser til Styret i sameiet for mer informasjon og dokumentasjon". Det er noen små deler av fuger på bad som har løsnet. Noen fuger i dusj som før vår tid, skal ha blitt tettet. Noe misfarging av fliser på badegulv, i dusj (gulv og vegg), gjestedo. Litt treg justering av varmt /kaldt på dusjarmatur. Litt slapt oppheng til hånddusj.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Peisen er gammel, men har god trekk. Det har vært noe peislukt i enkelte seksjoner i sameiet, ifølge tidligere eier. Det er også noe som enkelte ganger kan merkes i denne seksjonen. Branntilsyn i 2023.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det har vært noe fukt i kjelleren - også ved bod tilhørende leiligheten (noe gjennomslag i vegg i nærheten av utvendig nedløp fra tak. Det er gjort utvendig forbedring ved å forlenge taknedløpet via overflaterør ut i bakgården på en bedre måte.). Styret har før min tid satt opp lufttørker for å sikre tørr kjeller. Ifølge tidligere eier:" Fuktighet i kjeller. Utbedret via styret i sameiet og rørlegger Abrahamsen VVS. For mer informasjon og dokumentasjon kontakt styret i Sameiet". Ifølge styret, har de diskutert behovet for å vurdere eventuelt dreneringsarbeid i forbindelse med overordnet vedlikeholdsplanlegging for gården/ bakgården.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Tak: Bygården fikk nytt taktekke i 2023. Fasade: Det er sprekker i murfasade på balkongen, og enkelte andre steder på gårdens fasade. Vinduer: Vinduene er fra 1981. Uvisst når de sist ble malt. Gulv: Det er skjeve gulv i deler av leiligheten. Se tilstandsrapport. Ett smalt vindu på kjøkken er av eldre type.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Enkelte dimmere kan være litt "trege".

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gården er fra 1890, og bærer preg av dette på ulikt vis, både utvendig og innvendig. Dette gir seg blant annet utslag i skjeve vinkler og skjevheter i enkelte vegger. I gulvene i stue, TV-stue og gjesterom er det målt noe nivåforskjell. Se tilstandsrapport.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ifølge tidligere eier: "Vannlekkasjen fra sluk i 4 etg via felles avsløpsrør ned i toalett i gangen i leiligheten. Skaden ble utbedret via Gjensidige husforsikring/ styret i Sameiet." Utover det, intet i løpet av vår tid her.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Skadedyr (rotter) er et generelt problem i Oslo sentrum. Det gjelder også i nedre Hegdehaugsveien, og det har vært observert rotter i bakgården og i enkelttilfeller i kjelleren tidligere og i 2024/25. Styret har i 2025 gjennomført nødvendig skadedyrkontroll-tiltak v/ PHB Skadedyrkontroll, både utenomhus og i kjelleren. Det er ikke observert rotter i kjelleren etter det. Utover det kjenner jeg ikke til andre skadedyrtilfeller.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det har enkelte ganger vært litt peislukt/matlukt fra andre leiligheter.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Enkelte steder er det limmerker på tapeten som blir synlige spesielt lys. Inngangsdør er av gammel type.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport fra 2023. Det blir/er utarbeidet egen tilstandsrapport for leiligheten i forbindelse med salg 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave/ tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten i 2023 v/ Sem og Johnsen. Se også tilstandsrapport 2025 som utarbeides i forbindelse med salg.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller

ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det foreligger ikke planer som endrer bruken av eiendommen, men det foreligger planer/mulige planer som vil påvirke nabolaget - i byggeperioden og bidra til forskjønnelse av gata etterhvert - dersom det blir noe av. 1) Oslo kommune arbeider med et parkgate-konsept/oppgraderingsprosjekt/reguleringsplan for Nedre Hegdehaugsveien. Noe informasjon om dette ligger i en prosjektskisse her: https://www.holoholo.no/projects/nedrehegdehaugsveien Det er etablert en Beboer- og næringsforeningen for gaten som følger dette arbeidet. Når dette blir realisert, er usikkert, men det vil påvirke hverdagen i byggeperioden, og vil kunne gi gata et løft. 2) Sameiets styre har mottatt nabovarsel knyttet til utbyggingsprosjekt i Hegdehaugsveien 22 - et prosjekt som vil innebære noe forstyrrelser i gata i byggeperioden, men denne leiligheten ligger østvendt - på andre siden for nr 22.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Nedre Hegdehaugsveien er en rolig gågate, med kun litt biltrafikk til eiendommene.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret vurderer til enhver tid nivået på husleien/felleskostnadene opp mot behov for vedlikehold etc. Det er per nå ikke planlagt økning av felleskostnader utover ev. generell årlig prisøkning - dette er foreslått for 2026. Da gården er gammel, er det nødvendig å hele tiden vurdere ulike tiltak som må gjøres, i tråd med vedlikeholdsplan for gården, for å sikre at den er i tilstrekkelig god stand. Større tiltak vil være gjenstand for behandling i generalforsamling/årsmøte.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Et smalt vindu på kjøkkenet er av gammel type (tidligere enn 1981). Bredbånd, varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Ifølge tidligere eier har sameiets styre tidligere sett på muligheten for å bygge felles takterasse på gårdens flate tak. Dette er av ulike grunner lagt på is. Kontakt styret for nærmere informasjon. Parkeringsmuligheter i bakgården reguleres etter et venteliste-prinsipp.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser, platetopp, komfyr x 2, garderobeskap i bod på loft.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Gammelt hengeskap på vegg i stue
- Sengelamper hovedsoverom
- Pendellampe spisestue
- TV
- Taklampe i gjestesoverom (arvestykke)
- Taklampe i hovedsoverom (arvestykke)
- Trådhyller/skriveklaff i gjestesoverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Sameierne skal orientere styret/forretningsfører om utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisk oppvarming med panelovner
-Varmekabler på bad og wc
-Klebersteinspeis i stuen
-Felles varmt vann

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 8804 Kwh (pr. 11.12.25) for 2025 (januar-desember). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 615,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker varmtvann, renovasjon, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forsikring (ikke innbo), bredbånd, ukentlig trappevask.

Om/når man blir tildelt parkeringsplass, betales leie av denne og brøyting i tillegg (ca. 600,- pr mnd. for sameiere).

Kommunale avgifter
Inkludert i FK

Eiendomsskatt
Kr 2 844,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 200 283,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 801 131,- pr. 2024

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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hegdehaugsveien 20, orgnr. 895 142 972

Om sameiet
Sameiets formål er drift av eiendommen Hegdehaugsveien 20, gnr 209 bnr. 74 i Oslo kommune, bestående av i alt 27 selveierseksjoner hvorav 2 kjellerseksjoner.

Det er per nå ikke planlagt økning av felleskostnader utover generell prisøkning i tråd med prisstigning for 2026 (3,6%). Da gården er fra 1890, er det nødvendig å hele tiden vurdere ulike tiltak i tråd med vedlikeholdsplan for gården, for å sikre at den er i tilstrekkelig god stand. Større tiltak vil være gjenstand for behandling i generalforsamling/årsmøte.

Gården hadde den 18.10.2023 tilsyn av piper/pipeløp.

Generelt:
Gården er fra 1890, og står på såkalt gul liste hos kommunen/riksantikvaren. Det må beboere /gården ta hensyn til ved eventuelle tiltak/ rehabilitering etc. Sameiet består av 27 enheter og ledes av et styre på tre personer som velges årlig av generalforsamling/årsmøtet. Da gården er fra 1890, er det behov for ulike tiltak for å sikre godt vedlikehold i tråd med vedlikeholdsplan for sameiet. Sameiet har i 2025 avtale om vaktmestertjenester, og sameiet arrangerer dugnad en til to ganger årlig (vår og høst) for lettere vedlikeholdsarbeid, gjøre det hyggelig i bakgården, utenfor gården og i fellesområdene inne. Det forventes at alle eiere og beboere deltar.

Kort om styrets arbeid i 2025:
Styret har hatt et relativt aktivt år med flere styremøter, og en rekke tiltak i gården - blant annet:
- Oppgradert automatisert hovedstoppekran i kjeller
- ny lås i ytterdør kjeller
- sikring/reparasjon av hovedinngangsdør
- hovedrengjøring i hovedtrappegang og baktrapp med rens av skifergulv
- skadedyrtiltak i felles kjeller, i kjeller til næringsområdet og i bakgården
- brannslukningsutstyr, skilting og nye røykvarslere i alle etasjer
- informasjon på tavle ved inngangen
- nøkler til sikringsskapene

- demontert kraftledning som ble brukt i forbindelse med taktekking for et par år siden
- fått på plass vaktmestertjenester v/ Driftshjelp som følger med, rydder ute og inne, rensker, bytter lyspærer og bytter ut enkelte lamper ved behov, gir beskjed dersom det er behov for å iverksette tiltak
- fått på plass brøyteavtale for vintersesongen - bakgård, ved søppelskur og fortau
- fått på plass strøkasse v/ søppelskur
- fått på plass medlemskap i Huseierne for å få råd, juridisk rådgivning, praktisk bistand i diverse relevante spørsmål
- to dugnader - vår og høst - med mye som ble gjort - både inne og ute
- I tillegg har styret blant annet diskutert behovet for å ta vare på gården, sikre et jevnlig vedlikehold i tråd med vedlikeholdsplan - noe som må følges opp framover.

Vedlikeholds historikk i sameiet:
-Ny heis desember 2016
-Gesimsen utbedret november/desember 2016
-Alle parkeringsplasser merket opp i 2016
-Murt igjen sprekker i kjeller 2015
-Felles varmtvannsberedere byttet ut i 2012
-Automatisert hovedstoppekran installert i 2012
-Pusset opp oppgangen 2012/2013
-Nytt callinganlegg installert i hele bygget 2012
-Hoved el-inntak skiftet 2012/2013

Forretningsfører
Alle Tall AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Avdrag: Kr 0,-

Selskapet har per d.d. ingen fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue
Kr 28 399,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 370 348,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 26 460,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
opptil 2 dugnader i året

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3327385.4.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 018 kvm (Eiertomt)

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du særdeles attraktivt i Homansbyen – midt i byen, men med umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter og tilbud. En etterspurt beliggenhet for deg som ønsker en urban hverdag med kort vei til både handel, servering og rekreasjon.

Hegdehaugsveien 20 ligger kun få minutters gange fra Bogstadveien, Norges største handlegate, med et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter, barer og kaféer. I nærområdet finner du hele fem dagligvarebutikker samt flere nisjebutikker, med Joker, Rema 1000 og Coop Mega like ved boligen. Området byr også på populære spisesteder som Olivia, FYR Bistronomi, Brasserie Blanche og populære Lorry – alle kjent for hyggelig uteservering på sommerstid.

Videre er det kort gangavstand til blant annet Aker Brygge, St. Hanshaugen, Bislett, Karl Johan, Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken. Slottsparken ligger kun et kvartal unna og tilbyr flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med grønne plener, fontener, blomsterhager og lekeplasser. Området har også flere gallerier og kulturtilbud, og Litteraturhuset er et naturlig samlingspunkt på kveldstid.

For den treningsglade finnes blant annet SATS, EVO og Fresh Fitness i umiddelbar nærhet. Området har et svært godt kollektivtilbud med trikk fra Welhavens gate og Hegdehaugsveien, samt bussforbindelser fra blant annet Pilestredet/Frydenlund. Nationaltheatret, med T-bane, tog og Flytoget, nås på ca. 10 minutters gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
For eiendommen foreligger det ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 1890. For eiendommen foreligger det også ferdigattest for loft/oppdeling leiligheter datert 1993. Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2010. Dokumentene følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, spesialområde bevaring. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger 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. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Offentlige planer:
Kommunen v/ Bydel Frogner har et spennende prosjekt for oppgradering/utvikling av Nedre Hegdehaugsveien som, dersom det blir noe av, vil kunne bety et løft for nabolaget med blant annet søppelkontainere i bakken, "gatepark"-tiltak etc. Det vil vel og merke også, i en eventuell anleggsperiode, kunne bety en del forstyrrelser og støy. Oslo kommune har i desember 2025 sendt ut følgende: Det starter nå opp et forprosjekt med regulering for å oppgradere nedre del av Hegdehaugsveien til å bli en parkgate. Gaten skal utvikles for opphold og bidra til at innbyggerne får tilgang på mer grønt og natur. Den øverste delstrekningen er i dag regulert som friområde/ park og den nedre delstrekningen er regulert til offentlig parkering. Den nye reguleringen vil omfatte begge strekninger. For mer informasjon om prosjektet så kan du alltid besøke prosjektsiden på Slik bygger vi Oslo:
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nedre-hegdehaugsveien-oppgraderes-som-parkgate/

Styret har mottatt nabovarsel om byggeprosjekt i Hegdehaugsveien 22, nabogården på oversiden.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/209/74/17:
28.01.1847 - Dokumentnr: 900038 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1928 - Dokumentnr: 920982 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1939 - Dokumentnr: 301782 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1982 - Dokumentnr: 501866 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1982 - Dokumentnr: 501866 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 473/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 27 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 915,-

Samlet skal selger betale kr. 196 185,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. januar 2026

Ansvarlig megler
Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Megler
Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hegdehaugsveien 20

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 207 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	13 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	7 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo	260 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km

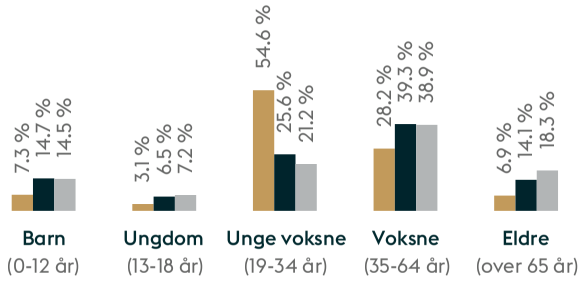
Offentlig transport

Welhavens gate	Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Welhavens gate	Linje 1N, 2N, 11N, 19N	3 min 0.2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min 1.9 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år)	43 barn	4 min 0.3 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	5 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	8 min
EVO Oscarsgate	5 min
Treningshuset	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Hegdehaugsveien 20
0167 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1890
BRA:	101 m^2
BRA-i:	94 m^2
Rapportdato:	8.12.2025 (Gyldig til 8.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	7	0	3

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38314

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder på vinduer, enkelte vinduer tar i karm samt manglende brannmerking på entredør.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 pga skjevheter.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 pga alder på pipeløp
Toalettrom	TG2 pga det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Våtrom - Overflater	TG2 pga fallforhold på gulv, misfarget siliconefug i dusjen samt enkelte flis er sprukket.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder på tettesjikt.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	TGIU pga i tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Varmtvannsbereder	TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Våtrom	TGIU: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Kjøkken hindrer dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.12.2025	**8.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Liv Merete Wiker**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Jon Bakkerud**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hegdehaugsveien 20, 0167 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**209**	Bruksnr:	**74**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**17**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1890**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

3. etasje
Stue 1: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og peis.

Stue 2: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert mikroovn, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og servantskap.

Entre: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	År 2023: Tapetsering av vegger i entré, gang, stuer, hovedsoverom. Maling av tak, vegger, dører/dørkarmer, lister, vinduer/vinduskarmer. Åpnet tidligere døråpning mellom stue og Tv-rom (tidligere soverom) Blendet av døråpning mellom gang og Tv-rom (tidligere soverom) Plassbygde/innbygde skap i gang. Plassbygde/innbygd garderobe hovedsoverom. Maling av kjøkkenfronter og hyller kjøkken. Montering av ny kompositt benkeplate kjøkken. Ny koketopp. Skinner med spotlights i tak stue 1 og TV-rom.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	94	94	0	0	5
Loft	5	0	5	0	0
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**101**	**94**	**7**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	94	94	0	Entre, bad, toalettrom, 2 soverom, stue, tv stue, kjøkken.	
Totalt m²	**94**	**94**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca 5 m² med adkomst fra stue. Sydøst vendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverket blir målt til 90 cm. Ingen tiltak påkrevd.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1981. Et stk vindu på kjøkken fra byggeår med dobble koblede glass. Entredør i malt utførelse. Innerdører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Enkelte vindu tar i karm.

TG2: Entrédør mangler merking for brannklasse.

TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring av vinduer anbefales.

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra styret eller eventuelt å skifte døren dersom brannklasse ikke kan bekreftes. Dette for å ivareta forskriftsmessig brannsikkerhet mellom brannceller.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Stue: Måler 23 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje samt gi mer støy/knirking.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis
Klebersteinpeis i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-2**
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Til informasjon: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 3.0 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør. Elektrisk vifte i tak.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2014.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.9 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2014.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er etablert på toalettrom. Stoppekran er plassert i fordelerskap.	

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap i entre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele el- anlegget er ikke dekket. Dette er derfor et avvik.

TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i 2014, opplyst tidligere salgsoppgave.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (20mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt

TG2: Enkelte gulvflis er skadet / sprukket.

TG2: Det er registrert misfarging på silikonfugen i dusjområdet. Misfargingen skyldes trolig sopp- eller muggdannelse som følge av høy fuktbelastning over tid.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke ihh til krav. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig). Pga av svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

Misfarget silikonfuge indikerer at fugen er utsatt for fukt og biologisk vekst. Dette svekker det estetiske inntrykket og kan over tid redusere fugens elastisitet og tetthet. Det anbefales å fjerne og erstatte silikonfugen for å opprettholde god hygiene og tetthet i våtsonen.

Før øvrige avvik anses ikke tiltak som nødvendig før en eventuell renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2: Det er registrert synlig påstrykningsmembran i sluket. Det har ikke latt seg gjøre å bekrefte om membranen er korrekt ført til og forseglet i klemring. Manglende innsyn gir usikkerhet om utførelse og tetthet ved en kritisk overgang.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det anbefales å få undersøkt tilkoblingen til klemring nærmere. Alternativt bør det innhentes dokumentasjon fra utførende som bekrefter at membranen er korrekt tilknyttet sluk i henhold til forskriftskrav. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, badekar og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.elektrisk vifte i tak,	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. TGIU: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Kjøkken hindrer dette.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bakkerud, Jon	9578-5997-4-298775	2025-12-11 21:08:21
Wiker, Liv Merete	9578-5997-4-2530396	2025-12-11 21:09:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. des. 2025

Oppdragsnummer
8-0694/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Liv Merete Wiker, Jon Bakkerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3327385.4.1.
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort arbeider i bad/våtrom i vår eiertid. Det er noen små deler av fuger på bad som har løsnet. I tidligere eiertid er det iflg egenerklæringen i 2023 følgende beskrivelse: "Det er observert noen sprekker i fugene i dusjsonen på badet. Disse sprekkene var der da jeg kjøpte leilgheten i 2017. Det ble opplyst av tidligere eier at det var "sprekk i fuge", men dette ble utarbeidet av rørlegger Trond Abrahamsen VVS i 2016. På toalettet i gangen var det en vannlekasje februar 2021 som kom fra sluk i leilighet i 4. etg. Skaden ble utbedret gjennom Sameiets husforsikring i Gjensidige. Henviser til Styret i sameiet for mer informasjon og dokumentasjon".

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke sett dokumentasjonen på dette, da dette var arbeid fra 2014 eller 2016 iflg tidligere eier..

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Her siterer jeg igjen fra egenerklæring fra 2023: "Badet ble pusset opp i 2014 av Huskvalitet AS. Fuging og merking av vannfordelingsskap ble utført av Trond Abrahamsen i 2016. Tidligere eier har krysset av på at arbeidene kun ble utført av faglærte. Vannlekkasjen fra sluk i 4 . etg via fellesrør wc i gang ble utbedret via Gjensidige husforsikring. Henviser til Styret i Sameiet for dokumentasjon." Tidligere eier skriver vider: "Arbeidet ble utført av Huskvalitet AS og rørlegger Trond Abrahamsen VVS angående bad, samt faglært gjennom Gjensidige husforsikring angende vannlekkasje på toalett."

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sensommer/høst 2023 ble det på initiativ fra Sameiets daværende styre iverksatt og gjennomført fornyelse av taktekkingen i gården. Det ble lagt nytt taktekke/takpapp. Ifølge styret var det firmaet M Haug og Sønn AS utførte arbeidet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært noe fukt i kjelleren (noe gjennomslag i vegg i nærheten av utvendig nedløp fra tak. Utvendig forbedring ved å føre nedløpet via overflaterør ut i bakgården på en bedre måte.). Styret har før min tid satt opp lufttørker for å sikre tørr kjeller. Ifølge tidligere eier:" Fuktighet i kjeller. Utbedret via styret i sameiet og rørlegger Abrahamsen VVS. For mer informasjon og dokumentasjon kontakt styret i Sameiet". Ifølge styret har de diskutert behovet for å vurdere eventuelt dreneringsarbeid i forbindelse med vedlikeholdsplanlegging for gården.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon ligger i Boligmappa/ Hegdehaugsveien 20(H0301) 2023: WWK Elektro AS, Vårveien 103 A, 1597 Moss. Samsvarserklæring ordre 3119. Arbeidene var: Demontering av stikk, dowlights og kabler, montering av tre stikk. 2023: Elektrokameratene AS, Johan Scharffenbergsvei 14, 0694 Oslo. Arbeider: Montert stikk og spotskinner i stuer + montert stikk mj og 4 panelovner. Ifølge tidligere eier: "Utført arbeide avfaglært. utbedret el-anlegget i leiligheten etter el-tilsyn i 2018" 2016: El-Design As, Åstadryggen 7, 1396 Billingstad

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ifølge tidligere eier: "Utført arbeide avfaglært. utbedret el-anlegget i leiligheten etter el-tilsyn i 2018" Ifølge tidligere eier: "Tilsyn av el-anlegget i mars 2018. Kontrollen ble gjennomføre av infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale el-tilsyn (DLE) i Hafslund Nett AS. " El tilsyn-rapport - 2016 (Se Boligmappa)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Styret har diskutert muligheten for dette, men foreløpig er det ikke installert el-billadere

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: I forbindelse med oppussing av bad i gården, antar jeg det er gjort noe arbeid på vann og avløpssystem /sluk/rør i leilighetene, også i denne leiligheten.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gården/ eiendommmen er fra 1890. Det ble gjort større arbeider etc på 70-80-tallet - som antakelig innebar bruksendring av bl.a. loft. Sameiet har siden gjort ulike tiltak i perioden fra den gang til nå (før min tid i gården 2023). Loftet i gården er bygget ut. Jeg kjenner ikke til detaljer/ firmanavn, men antar at daværende styre sikret at dette ble gjort i hht gjeldende regelverk. I følge tidligere eier: " Ny heis desember 2016. Alle parkeringsplasser i bakgård merket 2016. Felles varmtvannsberedere byttet ut i 2012. Automatisert hovedstoppkran installert i 2012. Pusset opp oppgangen 2012/2013. Nytt callinganlegg installert i hele bygget 2012. Murt igjen sprekker i kjeller i 2015." I min tid her: ny taktekking 2023, skadedyrtiltak (bakgård, kjeller)2025, hovedvask av oppgang 2025, fornyelse av lås i kjeller inngang 2025, vaktmestertjenesteavtale høst 2025, innkjøp og montering av brannslukningsutstyr i alle etasjer + skilting . Når det gjelder heis, er det KONE AS som har drifts- og serviceansvar. 2023: Leiligheten ble pusset opp før innflytting. Så og si alle flater (vegger, tak, lister, vinduskarmer, vinduer)ble oppgradert med ny maling, nye farger, tapet. Kjøkken ble oppgradert noe med ny platetopp, plass- tilpasset kjøkkenbenkeplate i kompositt nymalte fronter. Gulv, bad, og gjestedo ble beholdt slik det var. Tidligere døråpning ble åpnet for å kople stue til Tv-stue. Dør ut til gang fra det samme rommet ble blendet igjen (dør og karm står igjen i veggen for evt senere endring). Plassbygde skap i gang og plassbygget garderobe på hovedsoverom ble laget. Arbeidet ble utført av AZ Byggeservice. Plassbygget sengebunn/ramme på gjesterom.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Styret organiserer dugnad to ganger i året v/ beboere/eiere: rydde/ ordne i bakgården, maling, vask og rengjøring, sikre/ordne søppelskuret, beskjæring av busker og trær, etc. Til arbeider som krever håndtverkere, vil styret hente inn tilbud/ påse at vaktmester følger opp.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: I tidligere eiertid er det iflg egenerklæringen i 2023 følgende beskrivelse: "Det er observert noen sprekker i fugene i dusjsonen på badet. Disse sprekkene var der da jeg kjøpte leilgheten i 2017. Det ble opplyst av tidligere eier at det var "sprekk i fuge", men dette ble utarbeidet av rørlegger Trond Abrahamsen VVS i 2016. På toalettet i gangen var det en vannlekasje februar 2021 som kom fra sluk i leilighet i 4. etg. Skaden ble utbedret gjennom Sameiets husforsikring i Gjensidige. Henviser til Styret i sameiet for mer informasjon og dokumentasjon". Det er noen små deler av fuger på bad som har løsnet. Noen fuger i dusj som før vår tid, skal ha blitt tettet. Noe misfarging av fliser på badegulv, i dusj (gulv og vegg), gjestedo. Litt treg justering av varmt /kaldt på dusjarmatur. Litt slapt oppheng til hånddusj.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Peisen er gammel, men har god trekk. Det har vært noe peislukt i enkelte seksjoner i sameiet, ifølge tidligere eier. Det er også noe som enkelte ganger kan merkes i denne seksjonen.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har vært noe fukt i kjelleren - også ved bod tilhørende leiligheten (noe gjennomslag i vegg i nærheten av utvendig nedløp fra tak. Det er gjort utvendig forbedring ved å forlenge taknedløpet via overflaterør ut i bakgården på en bedre måte.). Styret har før min tid satt opp lufttørker for å sikre tørr kjeller. Ifølge tidligere eier:" Fuktighet i kjeller. Utbedret via styret i sameiet og rørlegger Abrahamsen VVS. For mer informasjon og dokumentasjon kontakt styret i Sameiet". Ifølge styret, har de diskutert behovet for å vurdere eventuelt dreneringsarbeid i forbindelse med overordnet vedlikeholdsplanlegging for gården/ bakgården.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Tak: Bygården fikk nytt taktekke i 2023. Fasade: Det er sprekker i murfasade på balkongen, og enkelte andre steder på gårdens fasade. Vinduer: Vinduene er fra 1981. Uvisst når de sist ble malt. Gulv: Det er skjeve gulv i deler av leiligheten. Se tilstandsrapport.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Enkelte dimmere kan være litt "trege".

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Gården er fra 1890, og bærer preg av dette på ulikt vis, både utvendig og innvendig. Dette gir seg blant annet utslag i skjeve vinkler og skjevheter i enkelte vegger. I gulvene i stue, TV-stue og gjesterom er det målt noe nivåforskjell. Se tilstandsrapport.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Ifølge tidligere eier: "Vannlekkasjen fra sluk i 4 etg via felles avsløpsrør ned i toalett i gangen i leiligheten. Skaden ble utbedret via Gjensidige husforsikring/ styret i Sameiet." Utover det, intet i løpet av vår tid her.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Skadedyr (rotter) er et generelt problem i Oslo sentrum. Det gjelder også i nedre Hegdehaugsveien, og det har vært observert rotter i bakgården og i enkelttilfeller i kjelleren tidligere og i 2024/25. Styret har i 2025 gjennomført nødvendig skadedyrkontroll-tiltak v/ PHB Skadedyrkontroll, både utenomhus og i kjelleren. Det er ikke observert rotter i kjelleren etter det. Utover det kjenner jeg ikke til andre skadedyrtilfeller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det har enkelte ganger vært litt peislukt/matlukt fra andre leiligheter.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Enkelte steder er det limmerker på tapeten som blir synlige spesielt lys. Inngangsdør er av gammel type.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport fra 2023. Det blir/er utarbeidet egen tilstandsrapport for leiligheten i forbindelse med salg 2025.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/ tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten i 2023 v/ Sem og Johnsen. Se også tilstandsrapport 2025 som utarbeides i forbindelse med salg.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det foreligger ikke planer som endrer bruken av eiendommen, men det foreligger planer/mulige planer som vil påvirke nabolaget - i byggeperioden og bidra til forskjønnelse av gata etterhvert - dersom det blir noe av. 1) Oslo kommune arbeider med et parkgate-konsept/oppgraderingsprosjekt/reguleringsplan for Nedre Hegdehaugsveien. Noe informasjon om dette ligger i en prosjektskisse her: https://www.holoholo.no/projects/nedrehegdehaugsveien Det er etablert en Beboer- og næringsforeningen for gaten som følger dette arbeidet. Når dette blir realisert, er usikkert, men det vil påvirke hverdagen i byggeperioden, og vil kunne gi gata et løft. 2) Sameiets styre har mottatt nabovarsel knyttet til utbyggingsprosjekt i Hegdehaugsveien 22 - et prosjekt som vil innebære noe forstyrrelser i gata i byggeperioden, men denne leiligheten ligger østvendt - på andre siden for nr 22.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nedre Hegdehaugsveien er en rolig gågate, med kun litt biltrafikk til eiendommene.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Styret vurderer til enhver tid nivået på husleien/felleskostnadene opp mot behov for vedlikehold etc. Det er per nå ikke planlagt økning av felleskostnader utover ev. generell årlig prisøkning - dette er foreslått for 2026. Da gården er gammel, er det nødvendig å hele tiden vurdere ulike tiltak som må gjøres, i tråd med vedlikeholdsplan for gården, for å sikre at den er i tilstrekkelig god stand. Større tiltak vil være gjenstand for behandling i generalforsamling/årsmøte.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Et smalt vindu på kjøkkenet er av gammel type (tidligere enn 1981). Bredbånd, varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Ifølge tidligere eier har sameiets styre tidligere sett på muligheten for å bygge felles takterasse på gårdens flate tak. Dette er av ulike grunner lagt på is. Kontakt styret for nærmere informasjon. Parkeringsmuligheter i bakgården reguleres etter et venteliste-prinsipp.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0694/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wiker, Liv Merete	**2025-12-11**	**Bakkerud, Jon**	**2025-12-11**

Identifikasjon

bankID Wiker, Liv Merete

Identifikasjon

bankID Bakkerud, Jon

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hegdehaugsveien 20
Postnr	0167
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	209
Bnr.	74
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	80486863
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2017-738257
Dato	01.02.2017



Eier	Elsa Nordviste
Innmeldt av	Elsa Nordviste

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1890
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hegdehaugsveien 20
Postnr/Sted: 0167 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 01.02.2017 21:45:47
Energimerkenummer: A2017-738257
Ansvarlig for energiattesten: Elsa Nordviste
Energimerking er utført av: Elsa Nordviste

Gnr: 209
Bnr: 74
Seksjonsnr: 17
Festenr:
Bygnnr: 80486863

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Tid: 30.04.2025 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap 2024, budsjett 2025 og revisors beretning

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
1	**SAKER TIL BEHANDLING**	
1.1	**Konstituering**	

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 Godkjennelse av årsregnskap

Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 45 000,-.

1.4 Styret

Styret har i 2024 bestått av:
Styreleder: Nicoline Herlofson Larsen
Styremedlem: Olav Andreas Espe
Styremedlem: Arild Gulbrandsen

Styremedlemmene velges for ett år om gangen. Alle verv er derfor på gjenvalg.

1.5 P-plass

Forslag sendt av Lars Bay
Det siste året har jeg opplevd en konflikt mellom næringseiendommen i 1. Etg. Og dens leietaker som har resultert i en parkeringsplass i bakgården har stått ubenyttet. Dette er meget uheldig.

Forslag til vedtak: Parkeringsreglene som gjelder for beboere og leietakere i Hegdehaugsveien 20 for fremtiden også må gjelde på lik linje for næringseiendommen. Når ny leietaker/eier flytter inn i en eierseksjon eller næringseiendommen leies ut til ny leietaker må vedkommende sette seg på venteliste for parkeringsplass på lik linje med seksjonseiere/leietakere

1.6 **Installere portåpner**

Forslag sendt av Lars Bay
Tidvis har vi hatt mye misbruk av allerede reserverte parkeringsplasser i bakgården, ikke minst fra biler/eiere som ikke har noen tilknytning til gården. Flere tiltak for å få bukt med problemet som merking av plassene med bilnummer, hengelås på porten etc. Har ikke ført frem. Allerede i 2009 foreslo jeg å installere automatisk portåpner. Vi fikk den gangen et godt tilbud fra Saco Teknikk estimert til kr. 25 000,-.

Forslag til vedtak: Vi innhenter anbud på automatisk portåpner. Da vil hver enkelt leietaker av parkeringsplass i bakgården få utdelt 1 portåpner. Ingen andre vil da ha mulighet til å ta seg til rette i gården.

1.7 **Navneskilt**

Forslag sendt av Lars Bay
Navneskiltene på postkassene er fulle av klistermerker. Spesielt på postkassene som tilhører utleieleiligheter.

Forslag til vedtak: Seksjonseierne er forpliktet til å skaffe nye navneskilt/skifte på postkassene hos Norske skilt nede på hjørnet. Hvis dett ikke blir bedre bør klistermerket ulovlig satt opp på postkassene fjernes 1 gang pr. Mnd. For å tilbake et pent og presentabelt inngangsparti.

1.8 **Budsjett 2025**

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås vedtatt

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte.



Årsregnskap for 2024

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

visma sign

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		1 039 140	828 698	1 039 150	1 039 150
Heis til og med mai 2023		0	37 240	0	0
Internett		83 700	62 775	83 700	83 700
Parkering		102 000	101 500	102 000	102 000
Innkrevd kapital		0	500 002	0	0
Annen inntekt		118	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 224 958**	**1 530 215**	**1 224 850**	**1 224 850**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	2	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Arbeidsgiveravgift	2	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Strøm/lys/varme fellesarealer		-90 429	-117 045	-135 000	-135 000
Tv - internett		-83 700	-76 725	-83 700	-83 700
Kommunale avgifter		-241 380	-207 509	-237 810	-275 000
Løpende vedlikehold, rep	3	-29 244	-616 735	-100 000	-200 000
Utearealer, hage, gårdsplass		-1 704	0	-12 000	-10 000
Rep vedlikehold heiser	4	-15 502	-81 216	-80 000	-80 000
Dugnad		-225	0	0	-500
Renhold		-72 988	-71 820	-80 000	-80 000
Ekstraord. vedlikehold	5	-24 540	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 250	-11 250	-12 500
Honorar forretningsfører		-40 875	-34 995	-37 095	-42 500
Tilleggshonorar forr.førsel	7	-3 906	-25 875	-10 000	-5 000
Årsmøte - styremøter		0	-6 060	-2 000	0
Forsikringspremie	8	-165 543	-154 066	-179 666	-190 000
Egenandel forsikring		0	-10 000	-10 000	-10 000
Bank- og systemkostnad		-16 615	-16 398	-16 000	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-850 495**	**-1 481 037**	**-1 045 866**	**-1 191 545**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**374 463**	**49 178**	**178 984**	**33 305**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		55	1 352	1 500	0
Renteinntekter kunder		315	334	350	155
Annen rentekostnad		0	-1 522	-2 000	-2 000
Rentekostnad 60043 Nordea	9	-4 485	-10 603	-10 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 115**	**-10 439**	**-10 150**	**-6 845**
ÅRSRESULTAT		**370 348**	**38 739**	**168 834**	**26 460**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		**370 348**	**38 739**	**0**	**0**

visma sign

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

visma sign

Balanse 31.12.2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Periodisering	10	65 270	32 763
Bank DNB31408		565 864	259 734
Bank Nordea26744		14 204	13 412
Bank - Nordea10179		1 485	1 438
SUM OMLØPSMIDLER		**646 823**	**307 347**
SUM EIENDELER		**646 823**	**307 347**

visma sign

Balanse 31.12.2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		571 598	201 250
SUM EGENKAPITAL		**571 598**	**201 250**
LANGSIKTIG GJELD:			
Lån Nordea 60043	9	0	72 203
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**72 203**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		57 858	9 796
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 368	24 099
SUM KORTSIKITG GJELD		**75 226**	**33 895**
SUM GJELD		**75 226**	**106 097**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**646 823**	**307 347**

OSLO, 30.04.2025
Årsregnskap 2024 Sameiet Hegdehaugsveien 20

Nicoline Herlofson Larsen	Arild Gulbrandsen	Olav Andreas Espe
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

visma sign

1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

2 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	45 000
Arbeidsgiveravgift	kr	6 345
Sum	**kr**	**51 345**

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

3 Vedlikehold og reparasjon

Bekkinga snekker og eiendom tveten - 2 x Hanna, 4 x Olaf	kr	12 000
Grinde -sivilarkitekter utført arbeid	kr	7 875
Solid Eiendomsservice-avviser og montering av braketter inkl. spesialplugger	kr	5 350
Drift, vedlikehold søppelhåndtering - søppeltaxi	kr	3 750
Drift, vedlikehold div. utlegg - kjøp av hengelås	kr	269
Sum	**kr**	**29 244**

4 Vedlikehold og reparasjon heiser

Kone Aksjeselskap - byttet av bateri i alarmen	kr	9 717
Avarn Security - abonement	kr	5 785
Sum	**kr**	**15 502**

5 Ekstraord vedlikehold og rep

M Haug & Sønn - beslag balkong	kr	24 540
Sum	**kr**	**24 540**

visma sign

6 Revisjon

Partner Revisjon - revisjonshonorar for regnskapsåret 2023	kr	12 500
Sum	**kr**	**12 500**

7 Tilleggshonorar forr.førsel

Tilleggstjen. har bestått av håndtering av ekstraordinære saker i innkalingen	kr	3 906
Sum	**kr**	**3 906**

8 Forsikringspremie

If Skadeforsikring NUF	kr	130 822
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig	kr	34 721
Sum	**kr**	**165 543**

9 Langsiktig gjeld

Lån Nordea 60043	kr	72 203
Betalt avdrag	-kr	72 203
Sum	**kr**	**-**

Fradragsberettigede renter og gebyr pr. 25.10.2024 utgjør kr. 4 485,-

10 Forskuddsbetalte kostnader

If Skadeforsikring NUF tom mars 2025	kr	34 363
Kone Aksjeselskap tom desmeber 2025	kr	19 334
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig tom april 2025	kr	11 574
Sum	**kr**	**65 270**

visma sign

Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til sameiemøte i Sameiet Hegdehaugsveien 20

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til **Sameiet Hegdehaugsveien 20** som viser et overskudd på **NOK 370 348**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

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

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

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

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

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.
© 2025 Crowe Partner Revisjon AS

Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 10. april 2025

CROWE PARTNER REVISJON AS

Nils Frode Johansen
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.
© 2025 Crowe Partner Revisjon AS

ALLE TALL

Dato: 08.12.2025

Deres ref.: 8-0694/25

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 17 i Sameiet Hegdehaugsveien 20

Eiendommen:
Gnr. 209, Bnr. 74, Snr. 17 i Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Sameiet:
Sameiet Hegdehaugsveien 20, org.nr. 895142972
Styreleder: Jon Bakkerud
hegdehaugsveien20@styremail.no

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Wiker, Liv Merete
Bakkerud, Jon
Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 4 177,00

Felleskostnader	4 177,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Fellesgjeld:

Selskapet har per d.d. ingen fellesgjeld

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	0
Andel fellesformue:	28 399

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenummer. SP3327385.6.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Nei

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:
Kr. 6 570,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Tid: 30.04.2025 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams
Til stede: Marcus Borger og Ine Benedicte Lindseth Sletbakken (snr 4), Johan Slotsvik (snr 9), Gullbrandsen Holdning AS (snr 11), Olav Andreas Espe (snr 12), Stian Kristoffersen (snr 13), Ludvig Krohn Slotsvik (snr 14 og 15), Jon Bakkerud (snr 17), Lars Petter Bay (snr 19), Arnor AS (snr 21, 22, 23, 24, 25, 27), Nicoline Herlofsen Larsen

Vedlegg 1	Regnskap 2024 og budsjett 2025

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
1	**SAKER TIL BEHANDLING**	
1.1	**Konstituering**	

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5dfefef0-b410-4b26-9afb-9e71b07b3c49
visma sign
www.vismasign.com

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Olav Andreas Espe signerer sammen med møteleder
William Wong

1.2 Godkjennelse av årsregnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 45 000,-.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.4 Styret
Styret har i 2024 bestått av:
Styreleder: Nicoline Herlofson Larsen
Styremedlem: Olav Andreas Espe
Styremedlem: Arild Gulbrandsen

Styremedlemmene velges for ett år om gangen. Alle verv er derfor på gjenvalg.

Styret i 2025 vil bestå av:
Styreleder: Jon Bakkerud
Styremedlem: Arild Gulbrandsen
Styremedlem: Marcus Borger

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5dfefef0-b410-4b26-9afb-9e71b07b3c49
visma sign
www.vismasign.com

1.5 **P-plass**

Forslag sendt av Lars Bay
Det siste året har jeg opplevd en konflikt mellom næringseiendommen i 1. Etg. Og dens leietaker som har resultert i en parkeringsplass i bakgården har stått ubenyttet. Dette er meget uheldig.

Forslag til vedtak: Parkeringsreglene som gjelder for beboere og leietakere i Hegdehaugsveien 20 for fremtiden også må gjelde på lik linje for næringseiendommen. Når ny leietaker/eier flytter inn i en eierseksjon eller næringseiendommen leies ut til ny leietaker må vedkommende sette seg på venteliste for parkeringsplass på lik linje med seksjonseiere/leietakere

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.6 **Installere portåpner**

Forslag sendt av Lars Bay
Tidvis har vi hatt mye misbruk av allerede reserverte parkeringsplasser i bakgården, ikke minst fra biler/eiere som ikke har noen tilknytning til gården. Flere tiltak for å få bukt med problemet som merking av plassene med bilnummer, hengelås på porten etc. Har ikke ført frem. Allerede i 2009 foreslo jeg å installere automatisk portåpner. Vi fikk den gangen et godt tilbud fra Saco Teknikk estimert til kr. 25 000,-.

Forslag til vedtak: Vi innhenter anbud på automatisk portåpner. Da vil hver enkelt leietaker av parkeringsplass i bakgården få utdelt 1 portåpner. Ingen andre vil da ha mulighet til å ta seg til rette i gården.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

1.7 **Navneskilt**

Forslag sendt av Lars Bay
Navneskiltene på postkassene er fulle av klistermerker. Spesielt på postkassene som tilhører utleieleiligheter.

Forslag til vedtak: Seksjonseierne er forpliktet til å skaffe nye navneskilt/skifte på postkassene hos Norske skilt nede på hjørnet. Hvis dett ikke blir bedre bør klistermerket ulovlig satt opp på postkassene fjernes 1 gang pr. Mnd. For å tilbake et pent og presentabelt inngangsparti.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5dfefef0-b410-4b26-9afb-9e71b07b3c49
visma sign
www.vismasign.com

1.8 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås vedtatt

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5dfefef0-b410-4b26-9afb-9e71b07b3c49
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

William Tsun Wong
06d9117a-33dc-4537-909d-ca8954535577 - 2025-05-02 11:15:47 UTC +03:00
BankID - 2bca8650-8035-402b-99b5-89f4c2919289 - NO

Olav Andreas Espe
466d9d09-5403-4bd5-b2ef-4da4ce7f3f65 - 2025-05-02 12:25:41 UTC +03:00
BankID - 9aa494d1-c58a-4155-9840-d32ef2adef28 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5dfefef0-b410-4b26-9afb-9e71b07b3c49
visma sign
www.vismasign.com

Vedtekter Sameiet Hegdehaugsveien 20

Vedtatt av årsmøtet 24. april 2019.

§ 1

Sameiets formål er drift av eiendommen Hegdehaugsveien 20, gnr 209 bnr. 74 i Oslo kommune, bestående av i alt 27 selveierseksjoner hvorav 2 kjellerseksjoner.

Sameiet har som sådant ingen eiendomsrett eller råderett over selveier- seksjonene, forretningslokalet eller kjellerseksjonene. Sameiet er organisert for å administrere sameiets fellesoppgaver.

§ 2

Styret forestår driften av eiendommen. Herunder er styret berettiget til på sameiets vegne å inngå avtaler om forretningsførsel, vaktmestertjenester og lignende, om vedlikehold av felles eiendomsareal og grunn samt vedlikehold og fornyelse av fellesanlegg.

Sameiets styre består av 3 medlemmer. Årsmøtet kan velge vararepresentanter.

Over styrets forhandlinger føres protokoll.

Sameiets signatur bestemmes av styret i fellesskap.

§ 3

Sameiets utgifter omfatter bl.a. følgende:

-renter og avdrag på felleslån-gårdslys-eiendomsskatt og alle kommunale avgifter - tilstrekkelige forsikringer

-administrasjon (styret, forretningsfører, regnskap, revisor, samt diverse utgifter)

Med hensyn til ytre vedlikehold forutsettes det at budsjettet oppsettes slik at eiendommen kan holdes i god stand. Når det gjelder indre vedlikehold plikter hver eier av selveierleilighetene å holde seksjonene i orden, inkludert vinduene. Styret trekker opp retningslinjer for de arbeider som eventuelt skal utføres på dugnad, slik som renhold av trapper, loft og kjeller.

§ 4

Seksjonene i sameiet kan fritt omsettes, pantsettes, bortleies helt eller delvis. Sameierne plikter å underrette styret/forretningsfører/regnskapsfører ved overdragelse og utleie

(helt eller delvis) av de respektive seksjonene.

Sameierne hefter proratarisk (dvs forholdsmessig) for sameiets forpliktelser. Skulle en sameier ikke oppfylle sine forpliktelser og sameiets krav på

vedkommende forblir udekket, blir tapet å dele på de øvrige eierne i samme forhold som størrelsen på deres eierandeler.

§ 5 Årsmøtet

Sameiets høyeste organ er årsmøtet, som holdes årlig innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Det innkalles med minst 8 og høyest 20 dagers varsel. Innkallingen kan skje pr epost.

I innkallelsen skal stå oppført de saker som skal behandles.

Følgende saker hører inn under sameiermøtet:

1. Styrets årsberetning
2. Sameiets regnskap, avsluttet 31.12 året før
3. Styrets forslag til budsjett for det følgende året
4. Valg av styre. Styremedlemmene velges for ett år om gangen. Styreleder velges separat.
5. Valg av revisor
6. Innkomne forslag og andre saker som står på innkallingen

Sameier som ønsker en sak behandlet på årsmøtet må sende anmodning til styret om å få saken oppført på innkallelsen innen 1. mars vedkommende år.

På årsmøtet har hver seksjonseier 1 stemme. Sameier kan møte selv eller ved fullmektig med skriftlig og signert fullmakt.

Alle vanlige saker avgjøres ved simpelt flertall. For andre typer saker, se Eierseksjonsloven §49.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret beslutter det eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Slikt årsmøtemøte innkalles skriftlig med minst tre dagers varsel. Innkallingen kan skje pr epost. I ekstraordinært årsmøte kan bare de saker behandles som står på innkallelsen. Forøvrig gjelder reglene som for ordinær generalforsamling.

§ 7
De deler av eiendommen som ikke hører spesielt til noen eierseksjon i kjeller og på loft, lagerrom, fortau eller gårdsplass, mv. skal være gjenstand for felles utnyttelse og administreres av styret etter årsmøtets vedtak.

§ 8
Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 10.000.- i hver eierseksjon til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, så som dekning av fellesutgifter, særinnbetalinger, erstatning for manglende indre vedlikehold og for foretatte innvendige eller utvendige forandringer i strid med nærværende bestemmelser.

Den andel – jfr. §9 – som etter disse vedtekter lovlig blir utlignet på sameierne, skal betales forskuddsvis hvert kvartal. Blir andelen ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er sendt iht. til inkassoreglene, kan beboerne i vedkommende seksjon kreves utkastet uten søksmål etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale innen 14 dager fristens utløp gir sameiet rett til å kreve beboerne utkastet. Sameiet har i et slikt tilfelle rett til å fremleie seksjonen på vegne av seksjonseieren og kan kreve andelen innbetalt til sameiet inntil seksjonseierens konto er ajour.

§ 9
Andel av fellesomkostningene skal fra hver seksjonseier svares etter en prosentsats som tilsvarer andel av totalareal til beboelse og for forretning, mens seksjonseiere av kjellerrom skal svare 25% av fellesomkostningene i forhold til øvrige seksjonseiere.

IV fol. 127/89.

Bygningsanmeldelse 7. D. Lag.

angaaende Veranningsbygning

for Matr.-No. 2a Høgskaugveien

indgivet 29de Sept. 1889. Attesteret 4. 10. 90.

Overrækkes den ærede Sundhedskommission, og anbefales Anmeldelsen til Approbation.

Christiania 28de Sept 1889.

Herm. Major

ert —

Til den ærede Sundhedskommission, som paa Byens og Politiets Vegne skal føre Tilsyn med Bygningsvæsenet, vises herved Anmeldelsen med Kartet og Tegningen.

Chr. 29/9 89 Fjellstad

887/89. Sendes til Politiets Bygningsinspektør Lindahl til Erklæring.

Chr. 30/9 89.

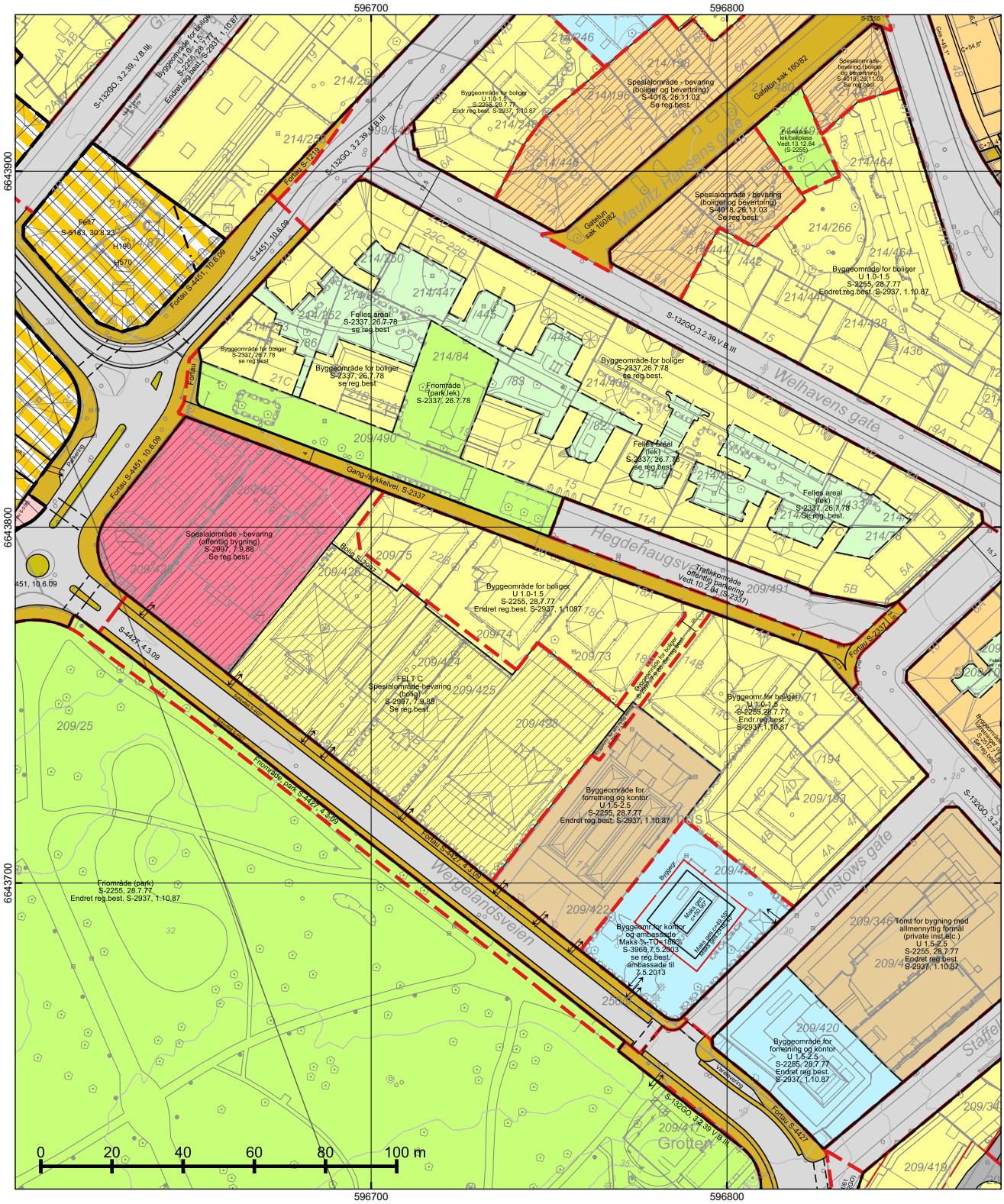
Sundhedskommissionen

1222.89 I.

Overrækkes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de: §§ 13, 14 og 16 paakrævede Beskrivelser.

Christiania 28de Sept. 1889

C. Pihl



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

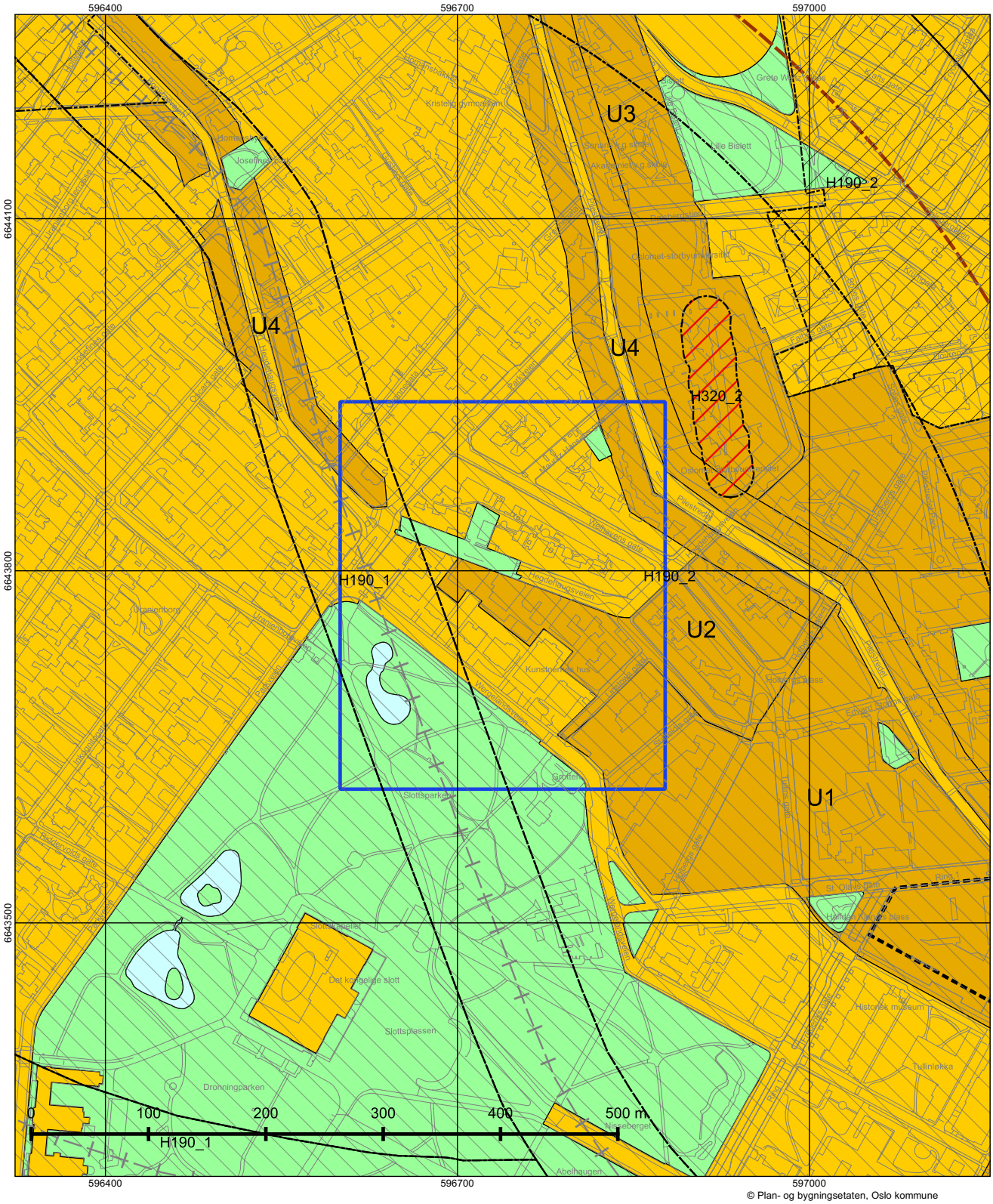
PlottID/Best.nr: 150622/ 86523550
Deres ref.:
Adresse: Hegdehaugsveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/74

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150622/86523550
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



Oslo

S-2997

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl.,området bak Slottet, som omreguleres til spesialområde/bevaring.

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197550002

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE LANGS PARKVEIEN M. FL., OMRÅDET BAK SLOTTET.

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

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring (boliger)
- Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
- Spesialområde - bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger)
- Spesialområde - bevaring (felles avkjørsel)

§ 3.
a) Innenfor spesialområde / bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger), skal når ambassadebruken opphører, eiendommen gå over til boligformål med reguleringsbestemmelser tilsvarende det felt disse eiendommer ligger innenfor.
b) Innenfor felt A kan tillates kontorer i 1. etasje ut mot Uranienborgveien, Riddervolds gate og Colbjørnsens gate. Innenfor felt B kan tillates kontorer i 1. etasje. Innenfor felt C kan tillates maks. 50% kontorer for hver eiendom.

§ 4.
a) Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utformning tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

§ 5. De ubebygde delene av tomtene mellom de bevaringsverdige bygningene og gaten skal nyttes til hager, og eksisterende trær skal søkes bevart. Forhagene tillates ikke asfaltert, og parkering på arealene tillates kun i en rekke langs byggets halve fasade og forutsetter bruk av egnet dekke.

§ 6. Nybygging tillates kun på den ubebygde eiendommen Parkveien 47 og på Parkveien 51C. Byggene må da være tilfredsstillende i henhold paragraf 3 i disse bestemmelser.

§ 7. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Meltzers gate til Colbjørnsens gate skal være felles for Meltzers gate 4 og Oscars gate 76. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Riddervolds gate til Inkognitogata skal være felles for Oscars gate 60, 70, Inkognitogata 15, 15B, 15C, 17, Riddervolds gate 6 og 8.

§ 8. Ved restaurering som har omfang av hovedombygging eller nybygg må Miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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 begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

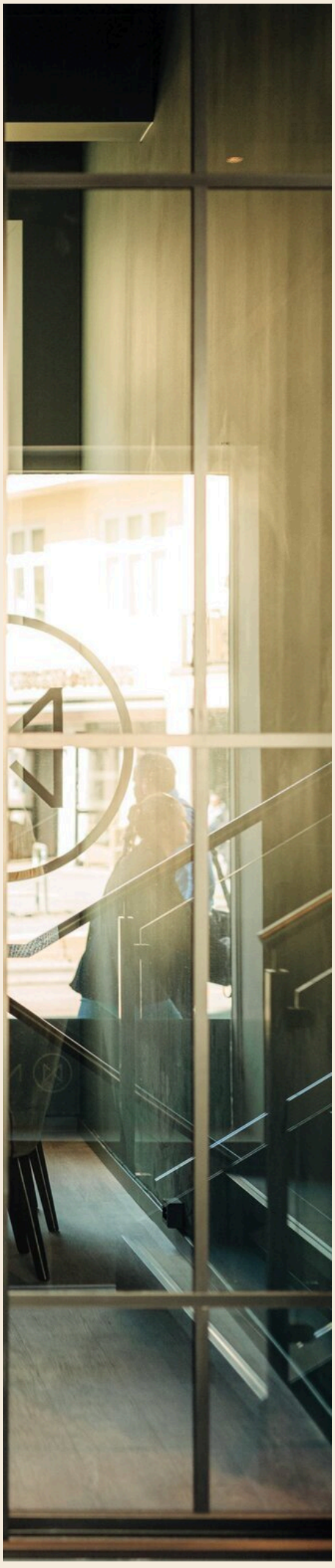
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

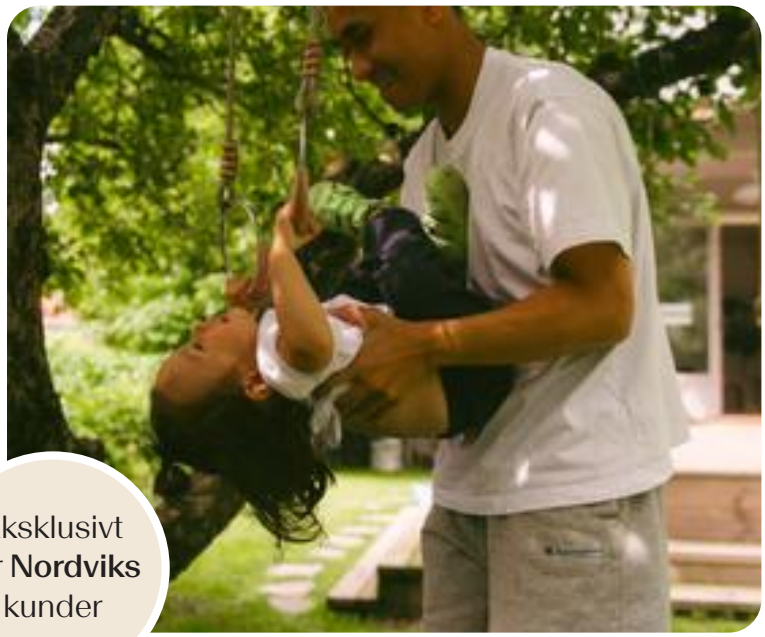


Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
majorstuen@nordvikbolig.no
23 33 28 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0694/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hegdehaugsveien 20 0167 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 74, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Maximillian Waldø-Jensen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
m.jensen@nordvikbolig.no
476 02 014

Klara Brandrud
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
k.brandrud@nordvikbolig.no
930 41 660

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: