NORDVIK

Hegdehaugsveien 20

2 soverom | 63 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Hegdehaugsveien 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.06.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv 3-roms med stor balkong | Heis | Peis | God takhøyde | To boder | Sentral og rolig beliggenhet | Modernisering

Prisantydning	**7 300 000,-**
Omkostninger	**183 880,-**
Totalpris	**7 483 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 198,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

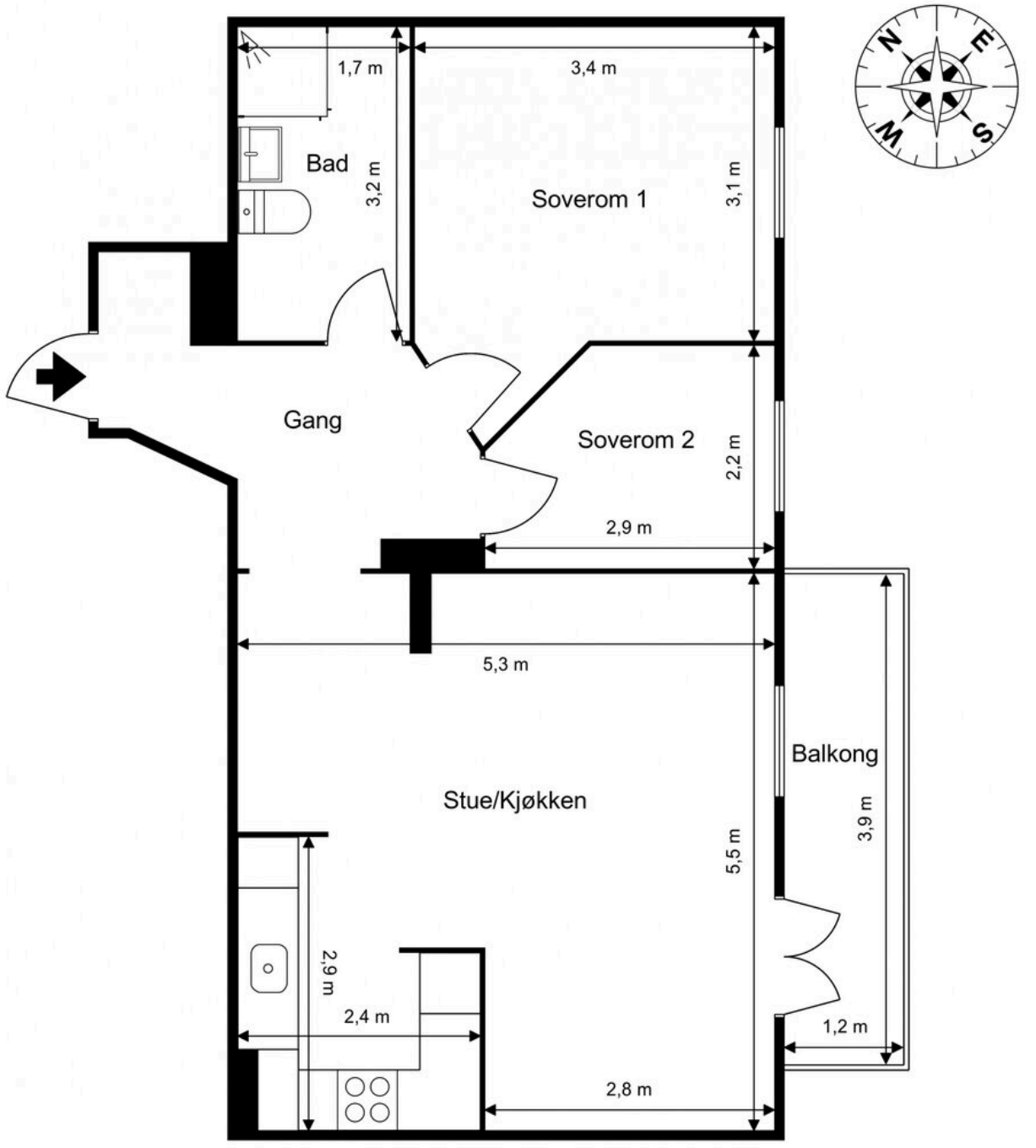
Velkommen til Hegdehaugsveien 20 - En attraktiv og sentral 3-roms i klassisk bygård med sydøstvendt balkong, beliggende i 3. etasje med heis. Boligen har en god planløsning og en romslig stue med peis og store vindusflater som gir mye naturlig lys, samt god takhøyde som hjelper på romfølelsen. Meget populær beliggenhet, i stille og rolig gate uten gjennomfartstrafikk. Fra leiligheten er det gangavstand til blant annet Nationaltheateret, Sentrum, Aker Brygge, St. Hanshaugen og Bogstadveien.

- Balkong på 5 m²
- God planløsning
- Lave felleskostnader
- Varmtvann og internett inkl.
- God takhøyde
- 2 soverom
- Peis
- Heis
- P-leie etter venteliste
- Moderniseringsbehov
- Loftsbod og kjellerbod
- Kort vei til kollektiv transport
- Sentral beliggenhet til alt

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 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.




SCANDI RUSTIC








Marseille
FR


AEG
ENERGYSAVER












UN PAYSAGE

Kun noen hundre meter fra boligen finner du Lorry - Et sjarmerende og populært møtested for de lokale





10 minutters gange fra boligen finner du Bislett Stadion

Hegdehaugsveien og Bogstadveien er kanskje Norges mest populære handlegater med en rekke eksklusive butikker og serveringssteder



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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0089/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Gnr 209, bnr 74, snr 16 i Oslo kommune

Selger
Karin Cecilie Mohr Nordviste

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 483 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 496 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 63 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad

Standard
Entré:
Boligen gir et godt førsteinntrykk med adkomst fra fellesarealer og heis. Entréen er romslig og det er plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Det er mulig å etablere en garderobeløsning i rommet. Det er videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Boligen har en åpen stue og kjøkkenløsning, noe som gjør rommet til et sosialt allrom. Leiligheten har en god planløsning hvor arealet er godt utnyttet. Det er store vindusflater, gode lysforhold og god takhøyde som gir en fin romfølelse. Stuen er lys og innbydende med gode møbleringsmuligheter - det er fint plass til å innrede med både sofa, salongbord og medie-møblement. Rommet er meget romslig, og det er gode møbleringsmuligheter til en spiseplass. Det er parkett på gulv i rommet. Fra stuen er det direkte adkomst til sørøstvendt balkong på 5 kvm.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger åpent mot stuen, men er fortsatt etablert på en funksjonell måte. Kjøkkenet er fra 2011 og har hvite glatte fronter, og benkeplate i heltre. Det er rikelig med benkeplass til matlaging og tilberedning. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap til oppbevaring. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, herav Integrert komfyr og mikrobølgeovn, induksjon, ventilator, oppvaskmaskin under benkeplate og kjøle-/ fryseskap.

Soverom:
Boligen har to soverom i god størrelse. Det er plass til å innrede med seng og tilhørende nattbord. På hovedsoverommet er det stor skyvedørsgarderobe med plass til oppbevaring av kær og sko. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode takhøyden bidrar til en god romfølelse.

Bad:
Flislagt baderom i god størrelse. Det er plass og opplegg til vaskemaskin. Badet består av gulvstående toalett, dusjkabinett, og servant med skap til oppbevaring.

Parkering
Sameiet har 10 parkeringsplasser i bakgården, som leies ut etter venteliste. Prisen er kr. 500,- i mnd om beboer bruker plassen selv, og kr. 1000,- i mnd om den leies ut videre til andre. Ny eier må ta kontakt med styret ved ønske om å leie.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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: 2016: Utskifting av duskabinett på bad. Macro Fjord 81x91 dusjkabinett med hvite profiler, klart glass og hjørneinnredning. Utskifting av servantskap, servant og servantbatteri. Firma: Trond Abrahamsen VVS. Nordre Dals vei 13, 1285 Oslo

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: Nytt takdekke, Nye innvendige pipeløp, Nye takvifter på alle pipeløp,Nye felles varmtvannsberedere, utført av Trond Abrahamsen VVS. Ny heis i gården installert

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: Kjenner ikke navnet på Firmaene. Styret bygget bygget ca 10 balkonger i første andre og tredje etg. for ca 30 år siden, det ble senere bygget 1 balkong i fjerde etg. To nye leiligheter ble bygget i 5 etg. for ca 30 år siden.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Dårlig trekk. Det er utbedret. Nye innvendige pipeløp og nye takvifter er innstallert

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? Målt opp av Supertakst v/ Mathias Walla Brandshaug 29.5. 2026

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig

pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Balkong, terrasse og platting:
Det er slitte terrassebord på balkongen som anbefales utskiftet eller fjernes.

Utvendig - Vinduer og dører:
Karmer er utvendig værslitte mad tørr spriket treverk og malingsavflassing. Samtlige vindu tar i karm og har behov for justering.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Etasjeskille og gulv mot grunn:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 60 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 60 mm.
Ved enkel nivellering i sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Overflater og innredning:
Det registreres fuktskader og skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hovedstoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen hovedstoppekran for boenheten.

Membran, tettesjikt og sluk:
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller oppvaskmaskin. Manglende synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant/oppvaskmaskin svekker våtrommets tettesone og gir økt risiko for vanninntrengning ved lekkasje eller kondens, hvilket kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjon.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Usikker restlevetid på eksisterende tettesjikt/overflater øker sannsynligheten for plutselige feil og behov for rehabilitering.

Sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Fuktskader/fuktsvellinger i servantskapet svekker skapets konstruksjon, feste for skuffer/dører og beslag.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - Overflater:
Sluket er ikke laveste punktvis i rommet og ved eventuelt lekasjevann vil vannet trekke til hjørnet ved siden dusjkabinettet og bli liggende der. Dette vil øke belastningen på tettesjiktet og risikoen for gjennomfukting til tilliggende konstruksjon. Det registreres riss / sprekker i fuger på overgang gulv-vegg. Riss / sprekker i fuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen. Enkelte flis er skadet / sprukket eller med tidligere borhull.

Det anbefales å omlegging/utbedring av fall mot sluk utført av fagperson. Kostnadsestimatet er kun for utbedring av fall på overflaten og ingen andre utbedringer. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG-0:
Oppsumering av fukt:
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.
- Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.
- Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år.
- Brannslukningsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Peis i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 198,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, kommunale avgifter, revisjon, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Internett: 288,-
Felleskostander: 2910,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr
Renovasjonsgebyr
Vann- og avløpsgebyr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 540,- pr. 01.01.2026
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 1 863 650,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 454 600,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

Planlagt vedlikehold i 2026:
Det er ikke planlagt nye større vedlikeholdsprosjekter i 2026, utover det løpende nødvendige vedlikeholdarbeidet.

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
Selskapet har per d.d. ingen fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 136,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 370 348,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 26 460,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på: 57.714,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
opptil 2 dugnader i året

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3327385.6.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 018 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget populær beliggenhet, i stille og rolig gate uten gjennomfartstrafikk. Fra leiligheten er det gangavstand til blant annet Nationaltheateret, Sentrum, Aker Brygge, St. Hanshaugen og Bogstadveien. Hegdehaugsveien og Bogstadveien er kanskje Norges mest populære handlegater med en rekke eksklusive butikker og serveringssteder. Nabolaget har et bredt tilbud av hyggelige kaféer og restauranter, samt eksklusive spesial- og delikatesseforretninger. Det er kort avstand til dagligvarehandel.

Leiligheten ligger i den delen av Hegdehaugsveien som er miljøgate og blindvei, uten biltrafikk igjennom. Gaten er pent opparbeidet med brosteinsbelagte gangpartier, høye trær og diverse beplantning. Rett utenfor inngangsdøren finnes flere populære restauranter som populære Lorry, Park 29 og Indi Spice.

Slottsparken ligger ca. 100 meter unna leiligheten. Her kan du nyte flotte grøntområder, ta en spaser/joggetur eller bare slappe av. Fantastiske St. Hanshaugparken er bare en kort spasertur unna. Her er det flotte turstier, dammer og grøntområder - perfekt for turer, jogging og parkliv. Videre finner man på St. Hanshaugen spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Rouleur bar & café go Smalhans. Det tar kun 10 minutter å gå til populære Mathallen som har en rekke gourmetbutikker og restauranter.

God tilgang på offentlig kommunikasjon med flere busser og trikker i alle retninger. Det finnes gode ruteforbindelser til bl.a. annet Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov / Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Kort vei til Nationaltheatret for t-bane, tog og flytog. Gangavstand til sentrum, Bislett, Majorstua, Grünerløkka, Frogner, St. Hanshaugen m.m. Alt av offentlig transport ligger 10 min gange fra ytterdøren.

HiOA (Høgskolen i Oslo & Akershus) kun minutter unna. Det juridiske fakultet ligger 5 minutters gange unna. Ellers er det godt tilbud av kollektivtransport til Universitetet i Oslo ((Blindern), Tannlegehøyskolen, BI, Veterinærhøyskolen m.m.

Offentlig kommunikasjon
Welhavens Gate (buss)
Welhavens Gate (Trikk)
Nationalteateret Stasjon (T-Bane)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument, for våningshus, datert: 16.10.1890
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert: 24.03.1993
Det foreligger ferdigattest for oppdeling av leiligheter, datert: 15.09.1993
Det foreligger ferdigattest for terrasser, datert: 25.10.2000
Det foreligger ferdigattest for oppføring av to balkonger, datert: 06.09.2010

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Hegdehaugsveien 22 - Oppdeling av leiligheter, bruksendring fra næring til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202523389
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523389

Hegdehaugsveien 18 - Glassfelt og trefelt over dører i trapperom utbedres, gjennomføringer i brannskillende

konstruksjoner utbedres, brannteknisk oppgradering av gamle trefyllingsdører, montering av branngardiner
Saksnummer: 202605390
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605390

Hegdehaugsveien 14 B - Renovering og ombygging av leilighet i 1.etasje - H0102
Saksnummer: 202514536
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514536

Wergelandsveien 29 - Bruksendring fra kontor til forsamlingslokale i 4, etasje, innvendig ombygging og fasadeendring
Saksnummer:202603430
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603430

Parkveien 12 - Overbygging av bakgården i 2. etasje og bruksendring av arealene til servering - Lorry
Saksnummer: 202511990
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511990

Welhavens gate 18 - bruksendring av bod til kontor og fasadeendring
Saksnummer: 202600267
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600267

Hegdehaugsveien 1 - Sammenslåing av kjellerlokale til næringslokale i 1. etasje
Saksnummer: 202510133
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510133

Pilestredet 43A - Bruksendring fra næring til bolig
Saksnummer: 202601932
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601932

Pilestredet 43A - Oppføring av syv balkonger på fasade mot bakgård
Saksnummer: 202601829
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601829

Sven Bruns gate 7 A - Fasadeendringer
Saksnummer: 202507393
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507393

Welhavens gate 19 - Oppføring av to balkonger mot bakgård
Saksnummer: 202509614
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509614

Pågående plansaker i området:
Detaljregulering - Nedre del av Hegdehaugsveien
Saksnummer: 202602282
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202602282

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/209/74/16:
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: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 318/10000
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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 275,- 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 8. juni 2026

Megler
Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Hegdehaugsveien 20

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	7 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo	260 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km

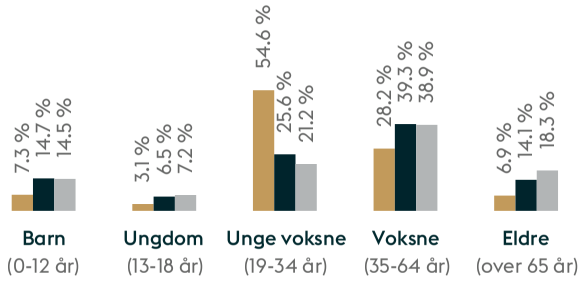
Offentlig transport

Welhavens gate	Linje 1N, 2N, 11N, 19N	3 min 0.2 km
Welhavens gate	Linje 17, 18, 19	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år)	36 barn	4 min 0.3 km
Bislettbekken SiO (1-2 år)	21 barn	5 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	7 min 0.6 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 83/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Lille bislett	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 2026

Hegdehaugsveien 20
0167 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1890
BRA:	70 m^2
BRA-i:	63 m^2
Rapportdato:	29.5.2026 (Gyldig til 29.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	8	1	0

Supertakst

GNR: 209 BNR: 74 SNR: 16

Mathias Walla Brandshaug
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Hegdehaugsveien 20
0167 Oslo

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/43567

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.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	
Vinduer og dører	
Etasjeskille og gulv på grunn	
Kjøkken - Overflater og innredning	
Avløpsrør	
Vannledninger	
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	
Våtrom - Sanitærutstyr	

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det var tidligere separat bad og toalettrom, dette er nå bygget inn ett og samme rom. Det er opprettet ett ekstra soverom i deler av stuen. Ingen av disse endringene er søknadspliktig.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkningsapparat er over 10 år å det anbefales å kjøpe nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.5.2026

Rapportdato
29.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Karin Cecilie Mohr Nordviste**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Hegdehaugsveien 20, 0167 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	209	Bruksnr:	74	Festenr:	
Seksjonsnr:	16	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0302		

Byggeår: **1890**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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	**63**	**63** Romfordeling: Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Loft	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**70**	**63**	**7**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Gulvflaten på loftsboden er på ca. 5 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er en sør-øst vendt utkraget balkong på 5 m^2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Balkongen er ikke fra byggeår men ukjent når den ble montert.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er slitte terrassebord på balkongen som anbefales utskiftet eller fjernes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/40dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1981 og balkongdør fra 1998.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Karmer er utvendig værslitte mad tørr spriket treverk og malingsavflassing.

Samtlige vindu tar i karm og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

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**

Tilstandsgraden er satt basert på NS3600:2025.
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 60 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 60 mm.
Ved enkel nivellering i sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

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, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert mikroovn, platetopp og stekovn.

Det registreres fuktskader og skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk.
Utbedringer og vedlikehold må påregnes.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det var tidligere separat bad og toalettrom, dette er nå bygget inn ett og samme rom. Det er opprettet ett ekstra soverom i deler av stuen. Ingen av disse endringene er søknadspliktig.

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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkningsapparat er over 10 år å det anbefales å kjøpe nytt.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløp plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er utført arbeid på anlegget siden byggeår men ukjent alder og omfang.	
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er utført arbeid på anlegget siden byggeår men ukjent alder og omfang.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hovedstoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen hovedstoppekran for boenheten.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør og opprette egent fordelerskap med hovedstoppekraner i.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. 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	Ja
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.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Tidligere annonse sier badet er fra 2011 men det er ukjent omfanget av denne oppgraderingen.	

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?	Ja

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?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3

Sluket er ikke laveste punktvis i rommet og ved eventuelt lekasjevann vil vannet trekke til hjørnet ved siden dusjkabinettet og bli liggende der. Dette vil øke belastningen på tettesjiktet og risikoen for gjennomfukting til tilliggende konstruksjon.

Det registreres riss / sprekker i fuger på overgang gulv-vegg. Riss / sprekker i fuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.

Enkelte flis er skadet / sprukket eller med tidligere borhull.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å omlegging/utbedring av fall mot sluk utført av fagperson. Kostnadsestimatet er kun for utbedring av fall på overflaten og ingen andre utbedringer.

Kostnadsestimat overflater	20 000 - 100 000

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller oppvaskmaskin. Manglende synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant/oppvaskmaskin svekker våtrommets tettesone og gir økt risiko for vanninntrengning ved lekkasje eller kondens, hvilket kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjon.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Usikker restlevetid på eksisterende tettesjikt/overflater øker sannsynligheten for plutselige feil og behov for rehabilitering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Fuktskader/fuktsvellinger i servantskapet svekker skapets konstruksjon, feste for skuffer/dører og beslag.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karin Cecilie Mohr Nordviste	9578-5998-4-931623	2026-05-31 21:32:54

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
31. mai 2026

Oppdragsnummer
22-0089/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Karin Cecilie Mohr Nordviste

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. november 2011

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3878682
Forsikret i: Vis Forsikring Gjensidige

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: 2016: Utskifting av duskabinett på bad. Macro Fjord 81x91 dusjkabinett med hvite profiler, klart glass og hjørneinnredning. Utskifting av servantskap, servant og servantbatteri. Firma: Trond Abrahamsen VVS. Nordre Dals vei 13, 1285 Oslo

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

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

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: Nytt takdekke Nye innvendige pipeløp Nye takvifter på alle pipeløp Nye felles varmtvannsberedere, utført av Trond Abrahamsen VVS Ny heis i gården innstalert

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Kjenner ikke navnet på Firmaene. Styret bygget bygget ca 10 balkonger i første andre og tredje etg. for ca 30 år siden, det ble senere bygget 1 balkong i fjerde etg. To nye leiligheter ble bygget i 5 etg. for ca 30 år siden.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Dårlig trekk. Det er utbedret. Nye innvendige pipeløp og nye takvifter er innstallert

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)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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? Målt opp av Supertakst v/ Mathias Walla Brandshaug 29.5. 2026

---

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?

Nei

---

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

---

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?

Nei

---

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?

Nei

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: 22-0089/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Karin Cecilie Mohr Nordviste	**2026-05-31**

Identifikasjon

Karin Cecilie Mohr Nordviste

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

ALLE TALL

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Vækerøveien 203C
0751 OSLO

Dato: 29.05.2026

Deres ref.:

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 16 i Sameiet Hegdehaugsveien 20

Eiendommen:
Gnr. 209, Bnr. 74, Snr. 16 i Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Sameiet:
Sameiet Hegdehaugsveien 20, org.nr. 895142972
Styreleder: Marcus Borger
hegdehaugsveien20@styremail.no

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Nordviste, Karin Mohr

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 3 198,00

Fellesutgifter	2 910,00
Internett	288,00

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.

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2025 er:

Andel fellesgjeld:	0
Andel fellesformue:	22 136

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. 6 725,- 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

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.

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Tid: 24.03.2026 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap 2025 og budsjett 2026
Vedlegg 2	Styrets årsberetning

Til stede: Ine Benedicte Lindseth Sletbakken og Marcuc Borget (snr. 4), Johan Slotsvik (snr. 9), Gulbrandsen Holding AS (snr. 11), Jan Rune Kvamme (snr. 12), Stian Kristoffersen (snr. 13), Ludvig Krohn Slotsvik (snr. 14 og 15), Jon Bakkerud (snr. 17), Arnor AS (snr. 21, 22, 23, 24, 25 og 27).

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/8811d1b3-4d8b-45fd-8e06-b887353f62c7
visma sign
www.vismasign.com

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

Marcus Borger signerer sammen med møteleder William Wong.

1.2 Godkjennelse av årsregnskap og gjennomgang av styrets årsberetning
Regnskapet og styrets årsberetning gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.4 Styret
Styret har i 2025 bestått av:
Styreleder: Jon Bakkerud
Styremedlem: Marcus Borger
Styremedlem: Arild Gulbrandsen

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

Styret i 2026 vil bestå av:
Styreleder: Marcus Borger
Styremedlem: Arild Gulbrandsen
Styremedlem: Jan Rune Kvamme

1.5 Budsjett 2026
Vedlagt budsjett gjennomgås.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8811d1b3-4d8b-45fd-8e06-b887353f62c7
visma sign
www.vismasign.com

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

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

William Tsun Wong
72e4b21f-0b33-4f91-9556-270382a0ea92 - 2026-03-25 12:04:47 UTC +02:00
BankID - 1fe089a1-ceaa-4f4e-9b00-af33fc47f86b - NO

Marcus Borger
ae429d1b-0bf8-4b8b-80dc-bbf1a69fdeee - 2026-03-26 12:07:16 UTC +02:00
BankID - d6bbdc2e-312b-4ecc-9ea1-00adfab799bd - 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/8811d1b3-4d8b-45fd-8e06-b887353f62c7
visma sign
www.vismasign.com

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Tid: 24.03.2026 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap 2025 og budsjett 2026
Vedlegg 2	Styrets årsberetning

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 og gjennomgang av styrets årsberetning

Regnskapet og styrets årsberetning gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

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

1.4 Styret

Styret har i 2025 bestått av:
Styreleder: Jon Bakkerud
Styremedlem: Marcus Borger
Styremedlem: Arild Gulbrandsen

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

1.5 Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

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

Orienteringssaker

1) **Presentasjon av informasjonspakke**
2) **Gjennomgang av brann-instruks**

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2025

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

visma sign

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		1 039 140	1 039 140	1 039 150	1 076 559
Internett		83 700	83 700	83 700	85 845
Parkering		98 774	102 000	102 000	102 000
Snøbrøyting p-plass		10 000	0	0	10 000
Annen inntekt		0	118	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 231 614**	**1 224 958**	**1 224 850**	**1 274 404**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	3	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Arbeidsgiveravgift	3	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Strøm/lys/varme fellesarealer		-108 952	-90 429	-135 000	-135 000
Tv - internett		-85 876	-83 700	-83 700	-85 845
Kommunale avgifter		-260 251	-241 380	-275 000	-300 000
Løpende vedlikehold, rep	4	-142 234	-29 244	-200 000	-150 000
Utearealer, hage, gårdsplass	5	-15 814	-1 704	-10 000	-10 000
Brøyting, strøing		0	0	0	-16 875
Rep vedlikehold heiser	6	-61 477	-15 502	-80 000	-50 000
Dugnad		0	-225	-500	-10 000
Vaktmestertjenester		-9 848	0	0	-48 000
Renhold		-77 713	-72 988	-80 000	-80 000
Ekstraord vedlikehold, rep	7	-22 215	-24 540	0	0
Revisjonshonorar	8	-14 625	-12 500	-12 500	-14 625
Honorar forretningsfører		-41 865	-40 875	-42 500	-45 000
Tilleggshonorar forr.førsel	9	-16 931	-3 906	-5 000	-5 000
Årsmøte - styremøter		-2 473	0	0	0
Kontingenter og medlemskap		-2 200	0	0	0
Forsikringspremie	10	-176 577	-165 543	-190 000	-190 000
Egenandel forsikring		0	0	-10 000	-10 000
Bank- og systemkostnad		-16 832	-16 615	-16 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 107 227**	**-850 495**	**-1 191 545**	**-1 216 690**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**124 387**	**374 463**	**33 305**	**57 714**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		0	55	0	0
Renteinntekter		125	315	155	0
Annen rentekostnad		0	0	-2 000	0
Rentekostnad 60043 Nordea		0	-4 485	-5 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**125**	**-4 115**	**-6 845**	**0**
ÅRSRESULTAT		**124 512**	**370 348**	**26 460**	**57 714**

visma sign

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		124 512	370 348	0	0

visma sign

Balanse 31.12.2025
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		14 171	0
Periodisering	11	79 788	65 270
Bank DNB31405		669 299	565 864
Bank Nordea26744		0	14 204
Bank - Nordea10179		0	1 485
SUM OMLØPSMIDLER		**763 258**	**646 823**
SUM EIENDELER		**763 258**	**646 823**

visma sign

Balanse 31.12.2025
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		696 110	571 598
SUM EGENKAPITAL		**696 110**	**571 598**
LANGSIKTIG GJELD:			
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		29 209	57 858
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 939	17 368
SUM KORTSIKITG GJELD		**67 148**	**75 226**
SUM GJELD		**67 148**	**75 226**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**763 258**	**646 823**

OSLO, 06.03.2026
Årsregnskap 2025 Sameiet Hegdehaugsveien 20

Jon Bakkerud	Arild Gulbrandsen	Marcus Borger
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

visma sign

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

2 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.

3 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.

4 Vedlikehold og reparasjon

Div.arbeid som elektrisk sluttstykke, rep. av hovedkran, miljøgebyr etc	kr	56 061
Drift, vedlikehold skadedyr	kr	37 692
Drift, vedlikehold søppelhåndtering	kr	20 129
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke	kr	16 530
Drift, vedlikehold div. utlegg	kr	6 423
Drift, vedl. av brannvarslingsanlegg	kr	4 478
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør,vindu	kr	921
Sum	**kr**	**142 234**

5 Utearealer, hage, gårdsplass

Utearealer - grus	kr	1 406
Brøyting, strøing -snørydding	kr	5 659
Fasade og tagging - vask av fasade, graffitifjerning	kr	8 750
Sum	**kr**	**15 814**

6 Vedlikehold og reparasjon heiser

Kone Aksjeselskap - byttet av bateri i alarmen	kr	50 590
Avarn Security - abonement	kr	6 199
Oslo Kommune - kontroll	kr	4 688
Sum	**kr**	**61 477**

visma sign

7 Ekstraord vedlikehold og rep

Hovedrengjøring	kr	22 215
Sum	**kr**	**22 215**

8 Revisjon

Partner Revisjon - revisjonshonorar for regnskapsåret 2024	kr	14 625
Sum	**kr**	**14 625**

9 Tilleggshonorar forr.førsel

Håndtering av ekstraordinære saker, arbeid med parkeringog utleie oversikt, økning av felleskostnader, ID kontroll av nye styremedlemmer.	kr	16 931
Sum	**kr**	**16 931**

10 Forsikringspremie

If Skadeforsikring NUF	kr	141 856
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig	kr	34 721
Sum	**kr**	**176 577**

11 Forskuddsbetalte kostnader

If Skadeforsikring NUF tom mars 2026	kr	38 760
Kone Aksjeselskap tom desmeber 2026	kr	20 301
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig tom april 2026	kr	11 574
Oslo Veggdyrkontroll tom juli 2026	kr	9 154
Sum	**kr**	**79 788**

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 årsmøtet i Sameiet Hegdehaugsveien 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hegdehaugsveien 20 som viser et overskudd på kr 124.512. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

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.

© 2026 Crowe Partner Revisjon AS

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Oslo, 11. mars 2026
CROWE PARTNER REVISJON AS

Henrik Thorsø Johansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 2

Årsmelding 2025
Sameiet Hegdehaugsveien 20

Styrets orientering om året som har gått og om framtiden.

Styret

Jon Bakkerud, leder
Arild Guldbrandsen, styremedlem
Marcus borger, styremedlem

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er i henhold til kontrakt utført av Alle Tall v/ William Wong.

Bygning og forsikringer

Sameiet består av 27 enheter. Sameiets navn er Sameiet Hegdehaugsveien 20 med organisasjonsnummer: 89514272 i Oslo kommune.

Sameiets eiendom er forsikret i If. Polisenummer: SP3327385.4.1
Forsikringen er en fullverdiforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Hegdehaugsveien 20 står på kommunens «gule liste», noe som betyr at ved rehabilitering av gården må det tas ekstra hensyn.

Parkering

På vegne av styret har Lars Petter Bay påtatt seg ansvar for parkeringssystemet i bakgården. Parkering i bakgården styres etter ventelisteprinsippet. Eiere som bor i gården betaler kr 500,- pr.mnd og leietakere betaler kr 1000,- pr mnd. Dersom man selger eller flytter, går p-plassen til neste på ventelista.

HMS/internkontroll/branninstruks

HMS: Styret er pålagt å arbeide med helse, miljø, sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Styret har i 2025 diskutert hvordan dette bør følges opp jevnlig, og vil følge opp dette videre. Styret mener vel og merke at en rekke av de tiltakene som er gjennomført i 2025, er HMS-relevante tiltak i tråd med intensjonen med et HMS-system.

Branninstruks: Styret har i 2025 fått på plass brannslukningsutstyr m/ skilting i alle etasjer. Nødutgang /baktrapp er skiltet. Styret vil i 2026 følge opp arbeidet med å få på plass en branninstruks for gården. Det var branntilsyn i gården/leiligheter i

2023. Styret har laget en enkelt branninstruks for gården, og satt opp ved inngangen.

Økonomi/regnskap

Årsregnskapet for 2025 leveres med et årsresultat på kr 124 512,-. Sum egenkapital og gjeld er kr 763 258,- hvorav gjeld utgjør kr 67 148,-.

Noen hovedposter i 2025 er personalkostnader m/styrehonorar og arbeidsgiveravgift (51 345,-), vedlikehold og reparasjon (142 234,-), utearealer, hage, gårdsplass (15 814,-), vedlikehold og reparasjon heiser (61 477,-), hovedrengjøring (22 215,-), revisjon (14 625,-), forsikring 176 577,-). Se for øvrig eget dokument *Årsregnskapet for 2025 Sameiet Hegdehaugsveien 20* som legges fram til årsmøtet.

Styret har i 2025 valgt å få på plass en vaktmestertjeneste for gården og en brøytetjeneste for vintersesongen. Dette bidrar til å holde orden i og utenfor gården i løpet av året. I tillegg har vi avtale om ukentlig vask av hovedtrappa og inngangsparti. Kostnadene for vaktmestertjenester dekkes over fellesutgiftene. Kostnader for brøyting dekkes delvis av de som har parkering i bakgården og sameiet, da deler av brøytingen gjelder utenfor på fortauet og utenfor søppelskuret.

Styret har også etablert medlemskap for Sameiet i Huseierne for å kunne søke råd, veiledning og faglig/juridisk bistand om nødvendig. Medlemsnummer er 15165871. Sameiets medlemskapet gir også sameiets eiere indirekte medlemskap.

Styrets arbeid i 2025

Styremøter

Nåværende styre i Sameiet Hegdehaugsveien 20 har siden de ble valgt på årsmøtet i april 2025, hatt fem ordinære styremøter i tillegg til et kort, første møte 12/4. I 2026 har styret hatt 2-3 møter før årsmøtet.

Styreportal

Styret benytter sameiets styreportal, og protokoller fra møtene ligger i sameiets styreportal. I styreportalen ligger også viktige dokumenter for sameiet. Alle tall As er regnskapsfører for sameiet, og styreleder godkjenner alle fakturaer før de betales.

Gjennomførte tiltak 2025

Styret har blant annet fått gjennomført følgende tiltak i løpet av året:

- ny lås i ytterdør kjeller

- fått ordnet slerk i hovedinngangsdør
- 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
- branninstruks på plass på tavle ved hovedinngangen
- forbudt å røyke-skilt ved inngangen
- informasjon om gården, husordensregler etc på tavle ved inngangen
- nøkler til sikringsskapene i alle etasjene (skapene skal holdes låst)
- demontert kraftledning i kjeller - brukt ved tidligere taktekkingsarbeid
- fått på plass vaktmestertjenester v/ Driftshjelp som følger med, rydder ute og inne, bytter lyspærer og bytter ut enkelte lamper ved behov, gir beskjed dersom det er behov for å iverksette tiltak
- fått på plass brøyteavtale - bakgård, ved søppelskur og fortau
- fått på plass strøkasse ved søppelskur
- fått på plass medlemskap for Sameiet i Huseierne
- ordnet/reparert låser på el-skapene i kjelleren
- ny automatisk hovedstoppekran m magnetventil og fjernstyring (aug 2025)
- to dugnader - vår og høst - med mye som ble gjort - både inne og ute - stor takk til alle som deltok!! (opprydning fellesarealer ute og inne, løvblåsing, vask inngangsparti, beskjæring av trær, støvsuging kjeller, kast av feilplasserte ting, ordne inne i søppelskur, soping av fortau, rydde midtrabatt i gata)
- liste over håndverkere og leverandører – ikke uttømmende
- reparasjon av heis og oppfølging av heisavtalen med Kone
- oversikt over beboere og eiere i portalen (ca 85% utfylt)
- befaring i bakgård for å vurdere arbeid knyttet til rydding, avrenning, drenering, utbedring og heving av søppelskur
- velkomstskriv til nye beboere/eiere (legges fram i årsmøtet)

Vedlikehold og utvikling framover

Styret har i 2025 diskutert behovet for å ta vare på gården, sikre et jevnlig og langsiktig vedlikehold i tråd med vedlikeholdsplan - noe som må følges opp framover. Vedlikeholdsplanen ligger i portalen under dokumenter, og bør gjennomgås for videre arbeid.

Styret har også hatt dialog med en leverandør for å få tilbud om å rehabilitere/pusse opp fasaden i tråd med vedlikeholdsplanen. Det er ikke igangsatt noe oppfølging av dette tilbudet foreløpig, men det kan være noe å følge opp for styret framover.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det er ikke planlagt nye større vedlikeholdsprosjekter i 2026, utover det løpende, nødvendige vedlikeholdsarbeidet.

Styrets ambisjoner framover

- HMS-plan for Sameiet Hegdehaugsveien 20 vurderes, men styret mener en rekke av de tiltakene som er gjennomført i 2025 er HMS-tiltak
- Endre kode ved inngangen – av sikkerhetsmessige grunner (planlagt vår 2026)
- Innkjøp av nøkkelskap for fellesnøkler (vår 2026)
- Bygge opp søppelskuret noen cm for bedre funksjon ved snø/is (vurderes 2026)
- Plan for bakgården m/rydding, avrenning, drenering, utbedring av søppelskur, eventuellt fasadetiltak. (vurderes i løpet av 2026)

Kommende 5-7 årsperiode

Styret har snakket om, men ikke planlagt:

- vurdere vask, maling, oppussing av fasade
- vurdere bytte ut lamper og lyskilder i bygget med LED, da lysstoffrør går ut av markedet (kan fordeles på flere år)
- vurdere bytte av brannsikre inngangsdører i hele bygget, herunder felles «mal» for inngangsdører til alle leilighetene – tilbud innhentes
- energisparende tiltak: vurdere bytte ut gamle vinduer/balkongdører i bygget (kan kvalifisere til noe støtte fra Enova)

Prosjekter i nabolaget som vil kunne påvirke Sameiet Hegdehaugsveien 20

1) Oslo kommunes prosjekt for oppgradering av nedre Hegdehaugsveien vil påvirke positivt, men bety noe byggestøy/forstyrrelser når det pågår:
    - Når det gjelder prosjektet med oppgradering av nedre del av Hegdehaugsveien har vi mottatt brev fra Oslo kommune, Bymiljøetaten, som skriver:
    - "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/"

2) Byggevirksomhet i nabogården nr 22 vil kunne påvirke særlig de som bor på den siden av gården.
    - Styret har i 2025 (nov-des) mottatt og svart på nabovarsel om byggeprosjekt i nabogården nr 22.

Vennlig hilsen
Styret i Sameiet Hegdehaugsveien 20
Jon Bakkerud
Arild Gulbrandsen
Marcus Borger

enova

Energiattest



Adresse **Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307396**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80486863**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **74**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **238,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 044 kWh**



Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533802
Deres ref: 46673/ PIER@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 209, BNR. 74.

Vi viser til bestilling av 28.05.2026 for eiendom gnr. 209, bnr. 74.

GNR. 209 BNR. 74

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.01.1847.

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

1019 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

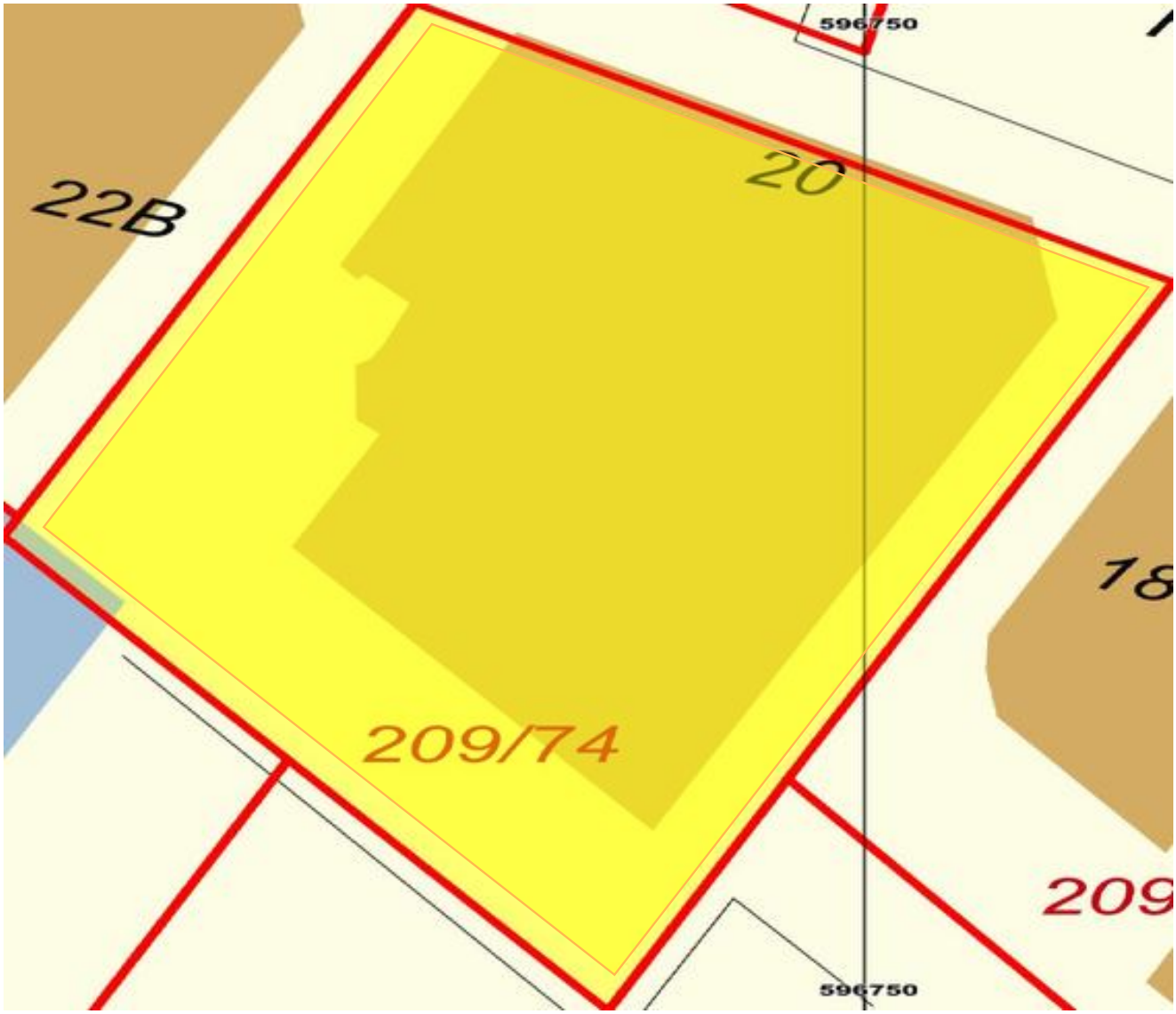
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

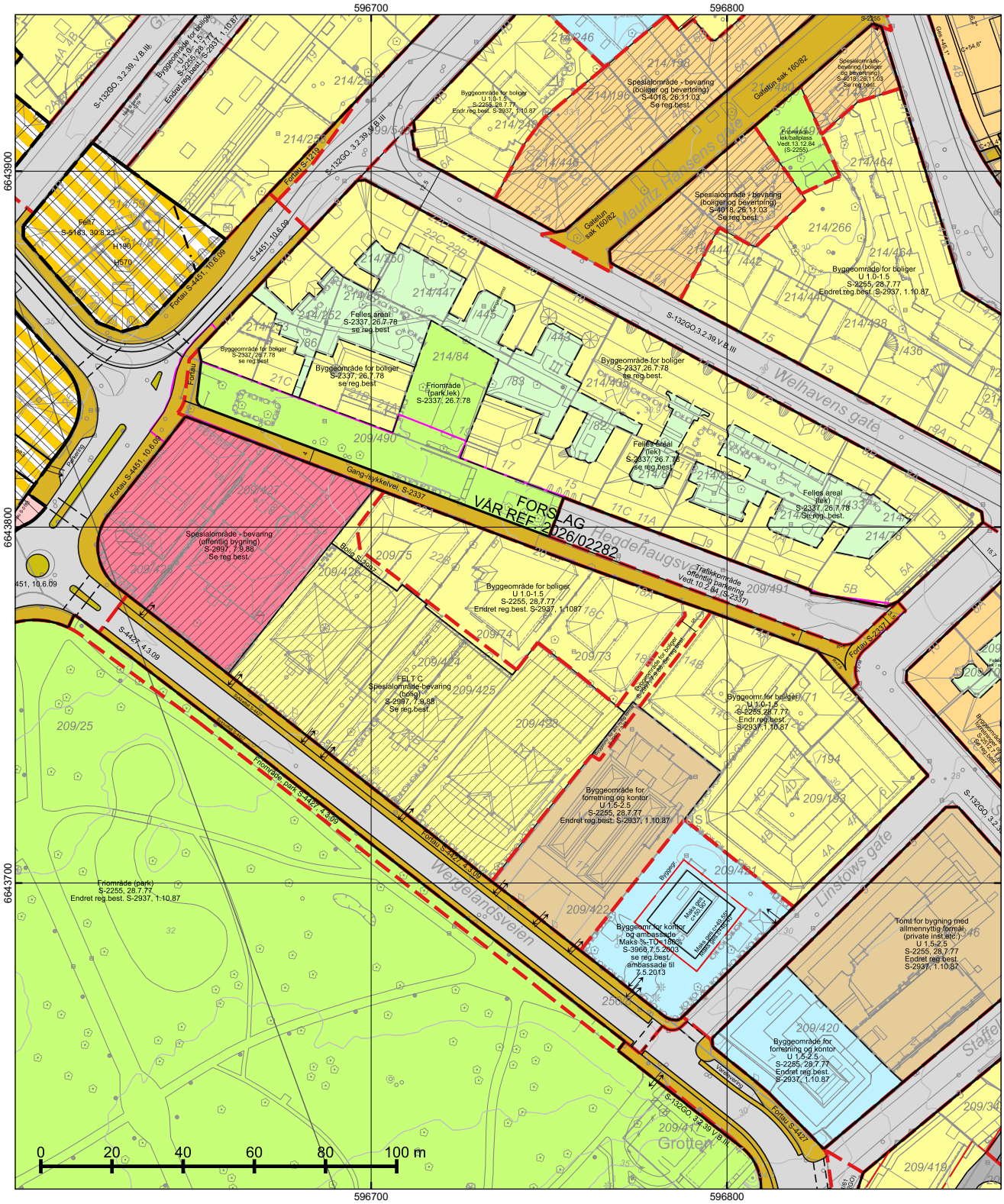
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
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.

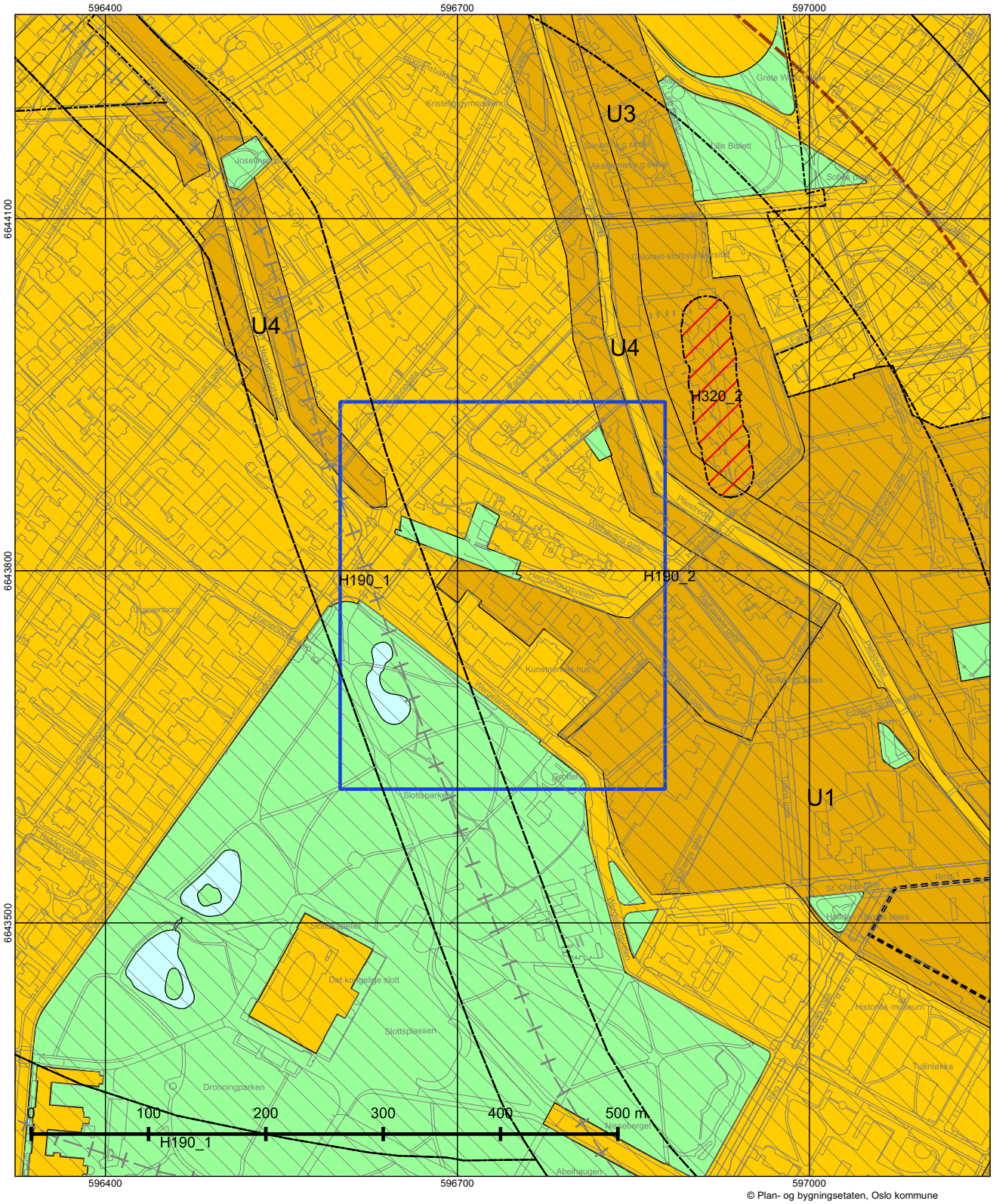
PlottID/Best.nr: 158613/ 86533802
Deres ref.:
Adresse: Hegdehaugsveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/74

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: 28.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158613/86533802
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.

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger.

M.D. 1692/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innr. bad, W.C.s etc.

på matr.nr. 20 Hegdehaugsveien.

Innlevert 30. september 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 1-10-1938.

GM/VW.

Ad: 20 Hegdehaugsveien.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Gassbadeovnene må plaseres i rum med vindu til fri luft. W.C. reglene må følges. Badegulvene må støpes med hulkil ved veggene og fall til sluket.

Oslo helseråd den 7. oktober 1938.

Bygn.chefens j.nr.: B-

Efter bemyndigelse

Ad: 20 Hegdehaugsveien.

J.nr. 1692/1938. CB.

Ny. d. til innstilling.

Oslo den 8. oktober 1938.

Bgv. M. 24 VIII-37. 4000.

A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D. BYGN... C... 2029/39

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.

på matr.nr. 20 Hegdehaugsveien

Innlevert 20.desember 1939 Attestert

Sendes Nordre D. til innstilling.

Oslo, den 21-12-1939.

G. Grundtvig

N/NB.S.nr. 2029/1939.

Ad. 20 Hegdehaugsveien.

Sendes tilbake til byggingssjefen og innstilles til godkjennelse på betingelse av at de vedlagte regler for innredning av W.C.rom følges.

Nødvendig beregning av gulvet må innsendes.

Rørleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Ansvarserklæring må sendes inn.

Oslo den 28.desember 1939.

H.M.Haye

Godkjennes som innstillet

Oslo 28/12 39.

Meddl. 29/12 39. A. Kielland

G. Grundtvig

Bgv. bl. 24. X. 38. 9000. H. C.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Hegdehaugsveien 20
v/Tor Hovden
Bestumveien 43 H

0281 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	800\01508	93/38522
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	15. september 1993

Arbeidssted : 209/0074 Hegdehaugsveien 20
Byggherre : Ivar Nordviste
Arbeidets art: Påbygging av loft, ombygging og oppdeling av leiligheter.

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten omfatter ikke innredning av leiligheter på loft. Byggetillatelse for loftsinnredning er foreldet. Jfr. plan- og bygningsloven § 96: " Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år." Evt. framtidig innredning av leiligheter på loft må byggemeldes.

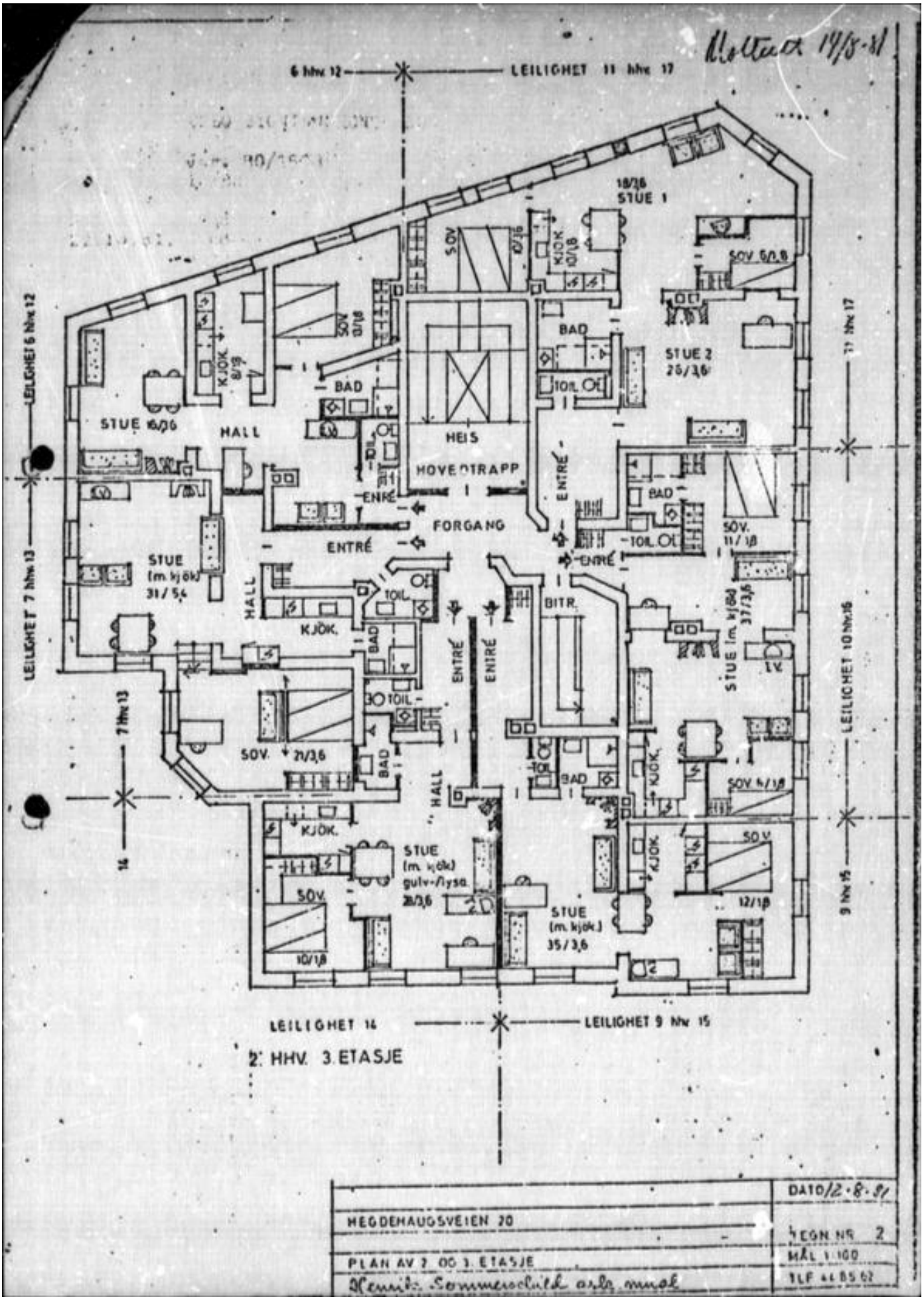
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Sven Sandberg

Johan Koren Hage
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Kopi: Byggekomiteen Hegdehaugsvn. 20, v/Ida Oppedal, Hegdehaugsvn.20, 0167 Oslo
Selmer A.S, v/Jan Øyvind Schneider, P.B. 1175, Sentrum, 0107 Oslo


6 hhv 12
LEILIGHET 11 hhv 17
LEILIGHET 6 hhv 12
LEILIGHET 7 hhv 13
LEILIGHET 14
LEILIGHET 9 hhv 15
LEILIGHET 10 hhv 16
11 hhv 17
7 hhv 13
14
9 hhv 15
18/36
STUE 1
SOV
KJØK.
SOV. 6/0.8
BAD
STUE 2
26/3.6
TOIL.
STUE 6/0.6
HALL
HEIS
HOVEDTRAPP
ENTRÉ
FORGANG
STUE
(m. kjøk)
31/5.4
KJØK.
TOIL.
BAD
ENTRÉ
BITR.
SOV.
11/18
STUE (m. kjøk)
37/3.6
SOV.
21/3.6
HALL
STUE
(m. kjøk)
gulv-flysa.
28/3.6
SOV.
10/18
STUE
(m. kjøk.)
35/3.6
SOV.
12/18
SOV. 4/18
2. HHV. 3. ETASJE
DATO 12.8.81
HEGDEHAUGSVEIEN 20
TEGN NR 2
PLAN AV 2. OG 3. ETASJE
MÅL 1:100
TLF 44 85 62

Bydel Frogner

Oslo

Saksframlegg

Arkivsak: 26/12833 - 2
Saksbehandler: Brynhild Vestad

Saksgang			**Møtedato**
PS	11/26	Frogner miljø- og byutviklingskomité	24.03.2026
PS	32/26	Frogner bydelsutvalg	14.04.2026
PS	13/26	Frogner råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	19.03.2026

Nedre del av Hegdehaugsveien - bestilling av oppstartsmøte

Bakgrunn:

Bydel Frogner har mottatt varsel om bestilling av oppstartsmøte i forbindelse med omregulering av nedre Hegdehaugsveien. I denne fasen skal premisser og overordnede føringer klargjøres. Saken vil senere komme til offentlig ettersyn.

Forslagsstiller er Bymiljøetaten som har fått en bestilling fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel (MOS) om å starte opparbeiding av nedre del av Hegdehaugsveien som parkgate. Bestillingen er basert på Bydel Frogners satsing i Homansbyen og mulighetsstudien for gatetun som bydelen oversendte byrådsavdelingen høsten 2024.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget ønsker oppstart av arbeidet velkommen og ser frem til at nedre Hegdehaugsveien kan få et løft som parkgate.

Bydelsutvalget viser til tidligere medvirkning og prosess bydelen har hatt i gatetunet, og forutsetter godt samarbeid for å sikre effektivitet, kvalitet og bruk av lokalkunnskap.

Bydelsutvalget anbefaler å utvide planområdet slik at det også favner bygget som i dag er Familiens hus, Hegdehaugsveien 19 med tomt. Det er viktig for bydelen å sikre fleksibel bruk av huset, og å ha mulighet til å fjerne portene dersom man skulle ønske å integrere deler av eiendommen i gatetunet.

Saksframstilling:

Bymiljøetaten opplyser følgende til oppstartsmøte:

Ved opparbeidelse av planområdet til parkgate kan det bli aktuelt å regulere strekningen til hovedformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med underformål gatetun, da dette er en gate et boligstrøk med innslag av næring. Torgformål kan også være aktuelt for enkelte deler av strekningen. Formålet gatetun vil kunne sikre soner for mulig sambruksareal, beplantning- og lekeareal, kjøring til eiendommer, nyttetransport og fremkommelighet for myke trafikanter, parkering og møbleringssoner. Reguleringsformålet vil avvike fra hovedformålet grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, men vurderes som egnet da det likevel kan ivareta føringer i kommuneplanen om soner for opphold, lek og grønt, i tillegg til å sikre hensyn knyttet til infrastruktur. Opparbeidelse til en parkgate vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende regulering. Det kan bli aktuelt å redusere antall offentlig parkeringsplasser (19 stk. i dag) for å tilrettelegge for soner for opphold og grønt. Det kan også bli aktuelt å endre andre gjeldende arealformål ellers i gaterommet. Hensikten med reguleringsplanen er derfor å sikre opparbeidelse av nedre del av Hegdehaugsveien til en parkgate. Bymiljøetaten ønsker at reguleringsformål kan avklares nærmere med plan- og bygningsetaten i oppstartsmøtet.

Føringer fra Kommuneplanen

I "Kommunedelplan for Torg og møteplasser" er deler av nedre del av Hegdehaugsveien avsatt som "lokale torg og møteplasser". I kommunedelplanen står det at torg og møteplasser skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element, men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Planinitiativet følger opp kommunedelplanens intensjoner, ved å legge til rette for videre og økt bruk av nedre del av Hegdehaugsveien som et offentlig rom. Ved å legge til rette for møteplasser for ulike brukergrupper, både barn og voksne, følger vi opp kommunedelplanen. Konkret handler dette om arealer til lek, sosialt opphold og avsatte områder til lokalt næringsliv (uteservering). I planinitiativet legger vi også opp til en oppgradering av gaten i form av økt bruk av vegetasjon – også som en del av byens overordnede grønnstruktur. Dette følger klart av kommundelplanen, hvor det er ønskelig at man ser torg og møteplasser også i en større sammenheng, med fokus på vegetasjon og trygghet.

Bydel Frogner har hatt dialog med Bymiljøetaten (BYM) på administrativt nivå etter BYM fikk bestillingen, og har delt materiale i forbindelse med medvirkning og prosess som har vært

gjennomført i bydelens regi. Bymiljøetaten har lagt ved mulighetsstudien som bydelen fikk utarbeidet som stedsanalysen til oppstart planarbeid.



Som hovedgrep har bestiller også lagt ved illustrasjoner som ble utarbeidet av bydelen i samarbeid med Holo & Holo.

Vedlegg:
Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

Frogner bydelsutvalgs behandling:

Komitéinnstillingen ble lagt til grunn.

Votering: Enstemmig.

Frogner bydelsutvalgs vedtak:
Bydelsutvalget ønsker oppstart av arbeidet velkommen og ser frem til at nedre Hegdehaugsveien kan få et løft som parkgate.

Bydelsutvalget viser til tidligere medvirkning og prosess bydelen har hatt i gatetunet, og forutsetter godt samarbeid for å sikre effektivitet, kvalitet og bruk av lokalkunnskap.

Bydelsutvalget anbefaler å utvide planområdet slik at det også favner bygget som i dag er Familiens hus, Hegdehaugsveien 19 med tomt. Det er viktig for bydelen å sikre fleksibel bruk av huset, og å ha mulighet til å fjerne portene dersom man skulle ønske å integrere deler av eiendommen i gatetunet.

Som følge av prosjektet skal ikke antallet parkeringsplasser totalt reduseres i det nærliggende området.

Frogner miljø- og byutviklingskomités behandling:
Tilleggsforslag - Tilleggssetning: , foreslått av Jan Mesicek, Fremskrittspartiet
Ny setning to: Forutsetningen er at antall parkeringsplasser ikke reduseres.

Tilleggsforslag - Gateparkering, foreslått av Tore Wilken Nitter Walaker, Venstre
Som følge av prosjektet skal ikke antallet parkeringsplasser totalt reduseres i det nærliggende området.

Tilleggsforslag fra Frp ble trukket.

Tilleggsforslag fra V: Vedtatt mot 1 MDG.

Bydelsdirektørens forslag inkludert vedtatt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Frogner miljø- og byutviklingskomités vedtak:
Bydelsutvalget ønsker oppstart av arbeidet velkommen og ser frem til at nedre Hegdehaugsveien kan få et løft som parkgate.

Bydelsutvalget viser til tidligere medvirkning og prosess bydelen har hatt i gatetunet, og forutsetter godt samarbeid for å sikre effektivitet, kvalitet og bruk av lokalkunnskap.

Bydelsutvalget anbefaler å utvide planområdet slik at det også favner bygget som i dag er Familiens hus, Hegdehaugsveien 19 med tomt. Det er viktig for bydelen å sikre fleksibel bruk av huset, og å ha mulighet til å fjerne portene dersom man skulle ønske å integrere deler av eiendommen i gatetunet.

Som følge av prosjektet skal ikke antallet parkeringsplasser totalt reduseres i det nærliggende området.

Frogner råd for mennesker med nedsatt funksjonsevnes behandling:

Frogner råd for mennesker med nedsatt funksjonsevnes vedtak:

Hilde Terese Hamre
bydelsdirektør

DAGBOKFØRT

17.FEB.82 001866

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Gjenpart

Gnr. 209 Bnr. 74

BEGJÆRING TIL OSLO BYSKRIVEREMBEDE

Undertegnede, Ivar Nordviste, eier av Hegdehaugsveien 20, Oslo, gnr.209 bnr.74, begjærer herved eiendommen Hegdehaugsveien 20 oppdelt i 27 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

1. På gnr.209 bnr.74 er oppført en bygning som er ombygget og inneholder 24 leiligheter, 1 forretning med kontor, spiserom og lager, samt 2 kjellerlokaler.

   Til hver av leilighetene hører 1 kjellerbod og 1 loftsbod (leilighet nr.23 og nr.24 har sin loftsbod i leiligheten). Seksjonseierne disponerer sine boder etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av sameiestyret.

2. Seksjonene består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken og eksklusiv disposisjonsrett av vedkommende leilighet/forretning/lager med boder, som etter fordelingslisten er tillagt seksjonene.

3. Sameiet forbeholder panterett med kr. 10.000,- pr. seksjon til dekning av fellesutgiftene. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av godkjent verditakst. Panteretten skal ikke ha opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig mislighold fra en seksjonseiers side, både økonomisk og ikke økonomisk, kan sameiet pålegge seksjonseieren å fraflytte seksjonen. I slike tilfelle kan styret besørge seksjonen solgt på tvangsauksjon til dekning av ethvert utestående/mellomværende med sameiet.

5. Fordelingsliste (seksjoner angitt i brutto-areal)

Seksjon	Leilighet	Etasje	Antall beb.rom	Areal	Eierandel i prosent
1	1	I	2	93,7	3,73
2	2	I	2	99,3	3,95
3	3	I	2	67,0	2,67
4	4	I	2	97,0	3,84
5	5	I	3	84,4	3,36
6	6	II	2	88,3	3,51
7	7	II	2	93,9	3,74
8	8	II	3	90,3	3,59
9	9	II	2	91,8	3,65
10	10	II	2	79,7	3,17
11	11	II	3	118,9	4,73
12	12	III	2	88,6	3,52
13	13	III	2	94,3	3,75
14	14	III	2	62,9	2,50
15	15	III	2	92,1	3,66
16	16	III	2	80,0	3,18
17	17	III	3	119,0	4,73
18	18	IV	3	81,3	3,23
19	19	IV	3	85,5	3,40
20	20	IV	4	133,5	5,31
21	21	IV	3	119,8	4,77
22	22	IV	4	116,9	4,65
23	23	V	4	146,5	5,83
24	24	V	4	126,9	5,05
25	Forretning	I		98,1	3,90
26	Lager kjeller			158,0	1,58
27	Lager kjeller			99,2	1,00

Vedlegg: 1. Tinglysningsgjenpart av begjæringen, samt tegninger undertegnet av hjemmelsinnehaver.

2. Dispensasjon fra Lov om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger av 28.mai 1976 nr.36 i h.h.t. brev fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet av 19. desember 1979.

Oslo, 20. januar 1982

Jeg bekrefter at ovenstående begjæring er undertegnet av Ivar Nordviste i nærvær av meg og at han er over 18 år.

Rett kopi bekreftes:

Helge Løvland
Advokat

Rett kopi bekreftes

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT
KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 – TELEFON 20 22 70
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, DEP., OSLO 1

DAGBOKFØRT
17.FEB.82 001866

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Auer og Bech prosjektutvikling A/S
[illegible]by
Vandakerveien 74
[illegible] 4

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
KAa/[illegible]	3136/79 B AAu/TS	19. desember 1979

LOV NR. 36 AV 28. MAI 1976 OM FORBUD MOT ETABLERING AV EIERLEILIGHETER I BESTÅENDE BYGNINGER - HEGDEHAUGSVEIEN 20,OSLO

Vi viser til Deres dispensasjonssøknad av 11. oktober 1979 samt senere korrespondanse.

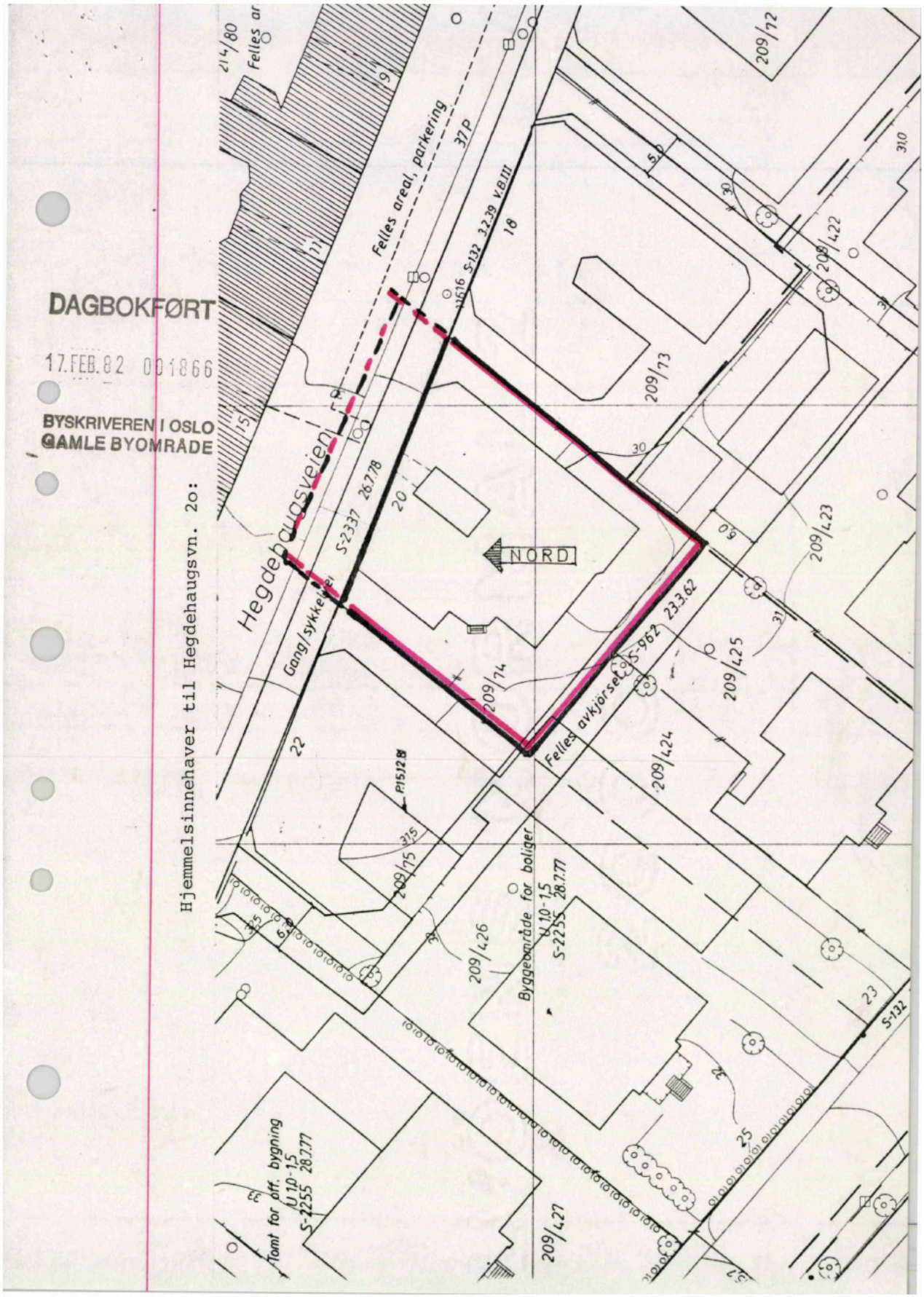
I medhold av lov om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger § 2, annet ledd samtykker departementet i at nevnte eiendom omgjøres til eierleiligheter.

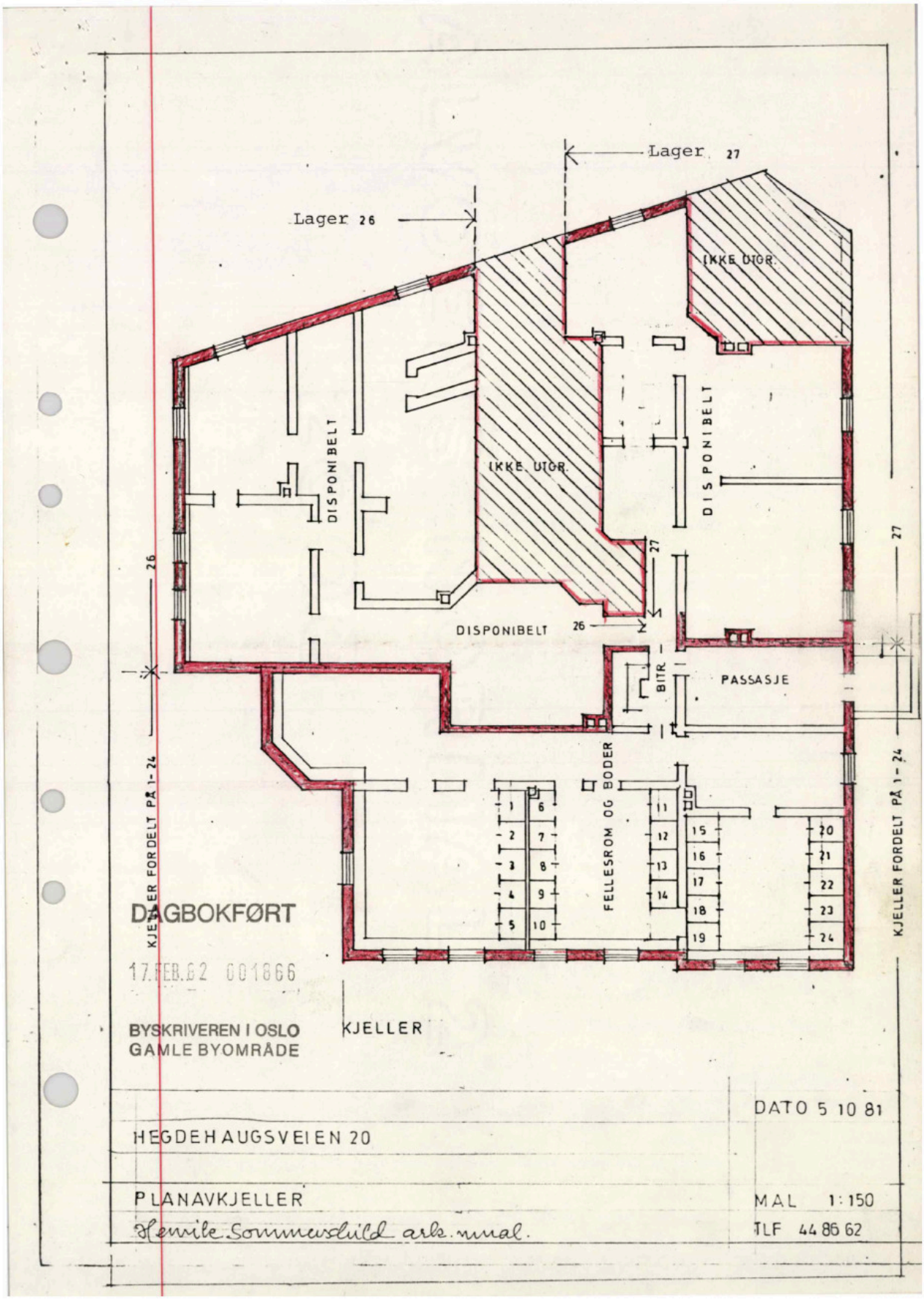
Med hilsen

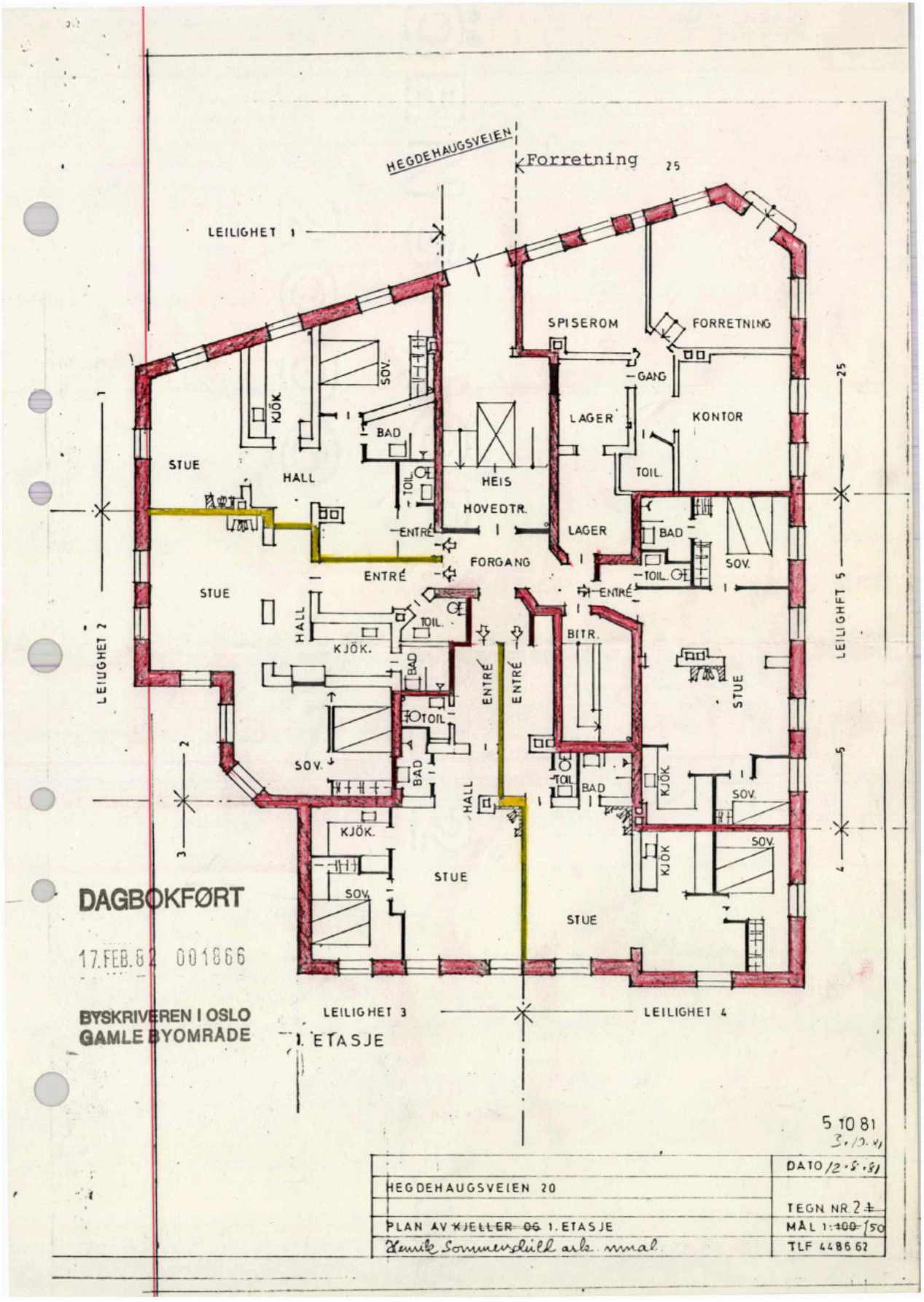
Jan Kristiansen (e.f.)

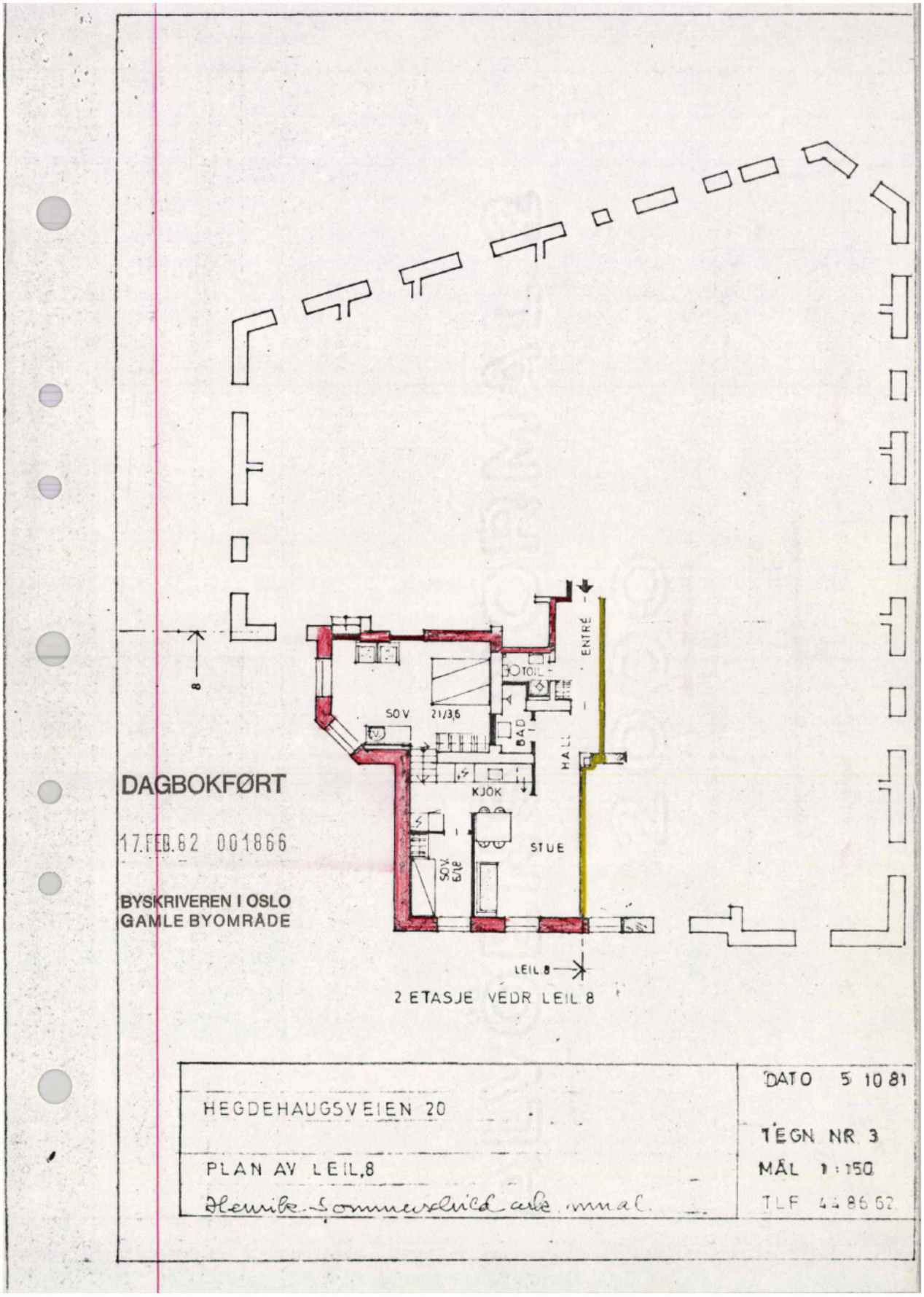
L. Hellesylt

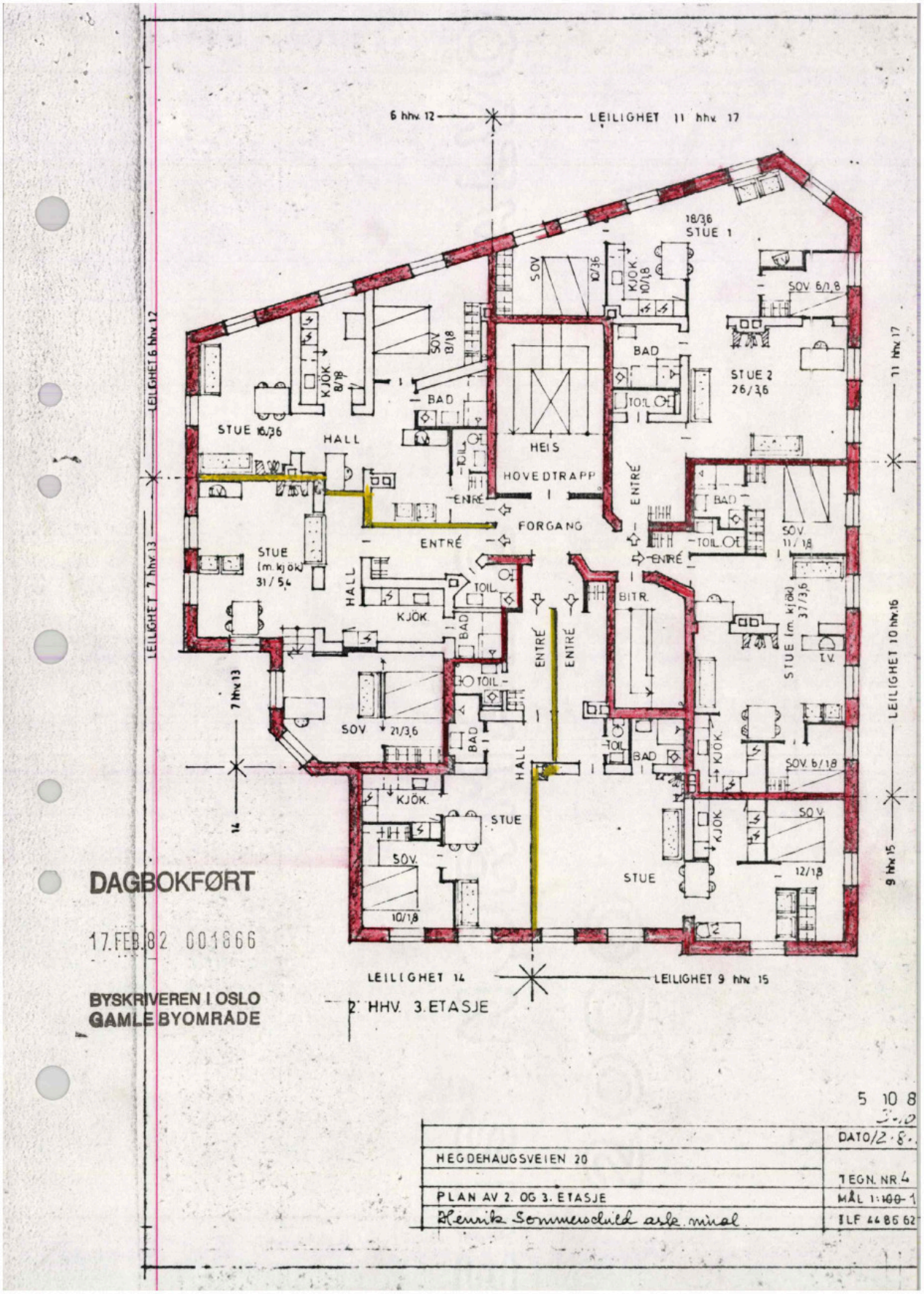
Saksbehandler:
[illegible] Aubert


DAGBOKFØRT
17.FEB.82 001866
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
Hjemmelsinnehaver til Hegdehaugsvn. 2o:
Hegdehaugsveien
Felles areal, parkering
37P
Gang/sykkelvei
S-2337 26.7.78
Felles avkjørsel
S-962 23.3.62
S-132 12.39 V.B.III
NORD
209/72
209/73
209/74
209/75
209/4.22
209/4.23
209/4.24
209/4.25
209/4.26
209/4.27
Byggeområde for boliger
U.10-15
S-2255 28.7.77
Tomt for off. bygning
U.10-15
S-2255 28.7.77
S-132


Lager 27
Lager 26
IKKE UTGR.
DISPONIBELT
IKKE UTGR.
DISPONIBELT
DISPONIBELT
26
27
BITR.
PASSASJE
FELLESROM OG BODER
KJELLER FORDELT PÅ 1 - 24
KJELLER FORDELT PÅ 1 - 24
DAGBOKFØRT
17.FEB.82 001866
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
KJELLER
DATO 5 10 81
HEGDEHAUGSVEIEN 20
PLANAVKJELLER
MAL 1:150
Henrik Sommerfeldt arkitekt.
TLF 44 86 62


HEGDEHAUGSVEIEN
Forretning
25
LEILIGHET 1
SPISEROM
FORRETNING
GANG
LAGER
KONTOR
TOIL.
KJÖK.
SOV.
BAD
STUE
HALL
HEIS
HOVEDTR.
ENTRÉ
FORGANG
LEILIGHET 2
LEILIGHET 5
BITR.
LEILIGHET 3
LEILIGHET 4
1. ETASJE
DAGBOKFØRT
17.FEB.82 001866
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
5 10 81
3.12.81
DATO 2.5.81
HEGDEHAUGSVEIEN 20
TEGN NR 2
PLAN AV KJELLER OG 1. ETASJE
MÅL 1:100 1:50
Henrik Sommerschild arkitektmnal.
TLF 44 86 62


8
SOV
21/3,6
BAD
TOIL.
ENTRÉ
HALL
KJØK
STUE
SOV
6'6
LEIL. 8
2 ETASJE VEDR LEIL. 8
DAGBOKFØRT
17.FEB.62 001866
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
HEGDEHAUGSVEIEN 20
PLAN AV LEIL. 8
Hennike-Sommerschild arkitektmnal.
DATO 5 10 81
TEGN. NR. 3
MÅL 1:50
TLF 44 86 62



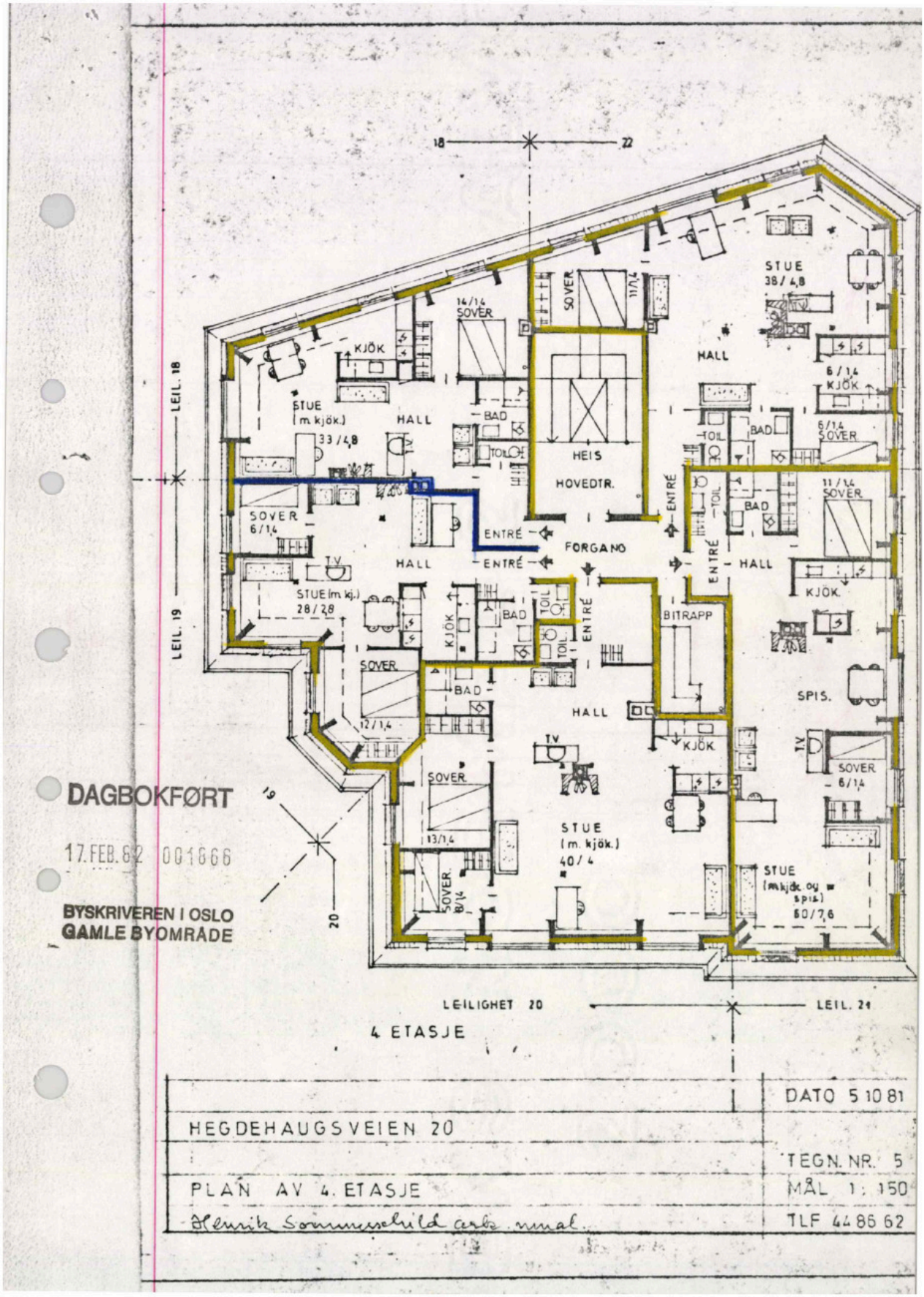
DAGBOKFØRT

17.FEB.82 001866

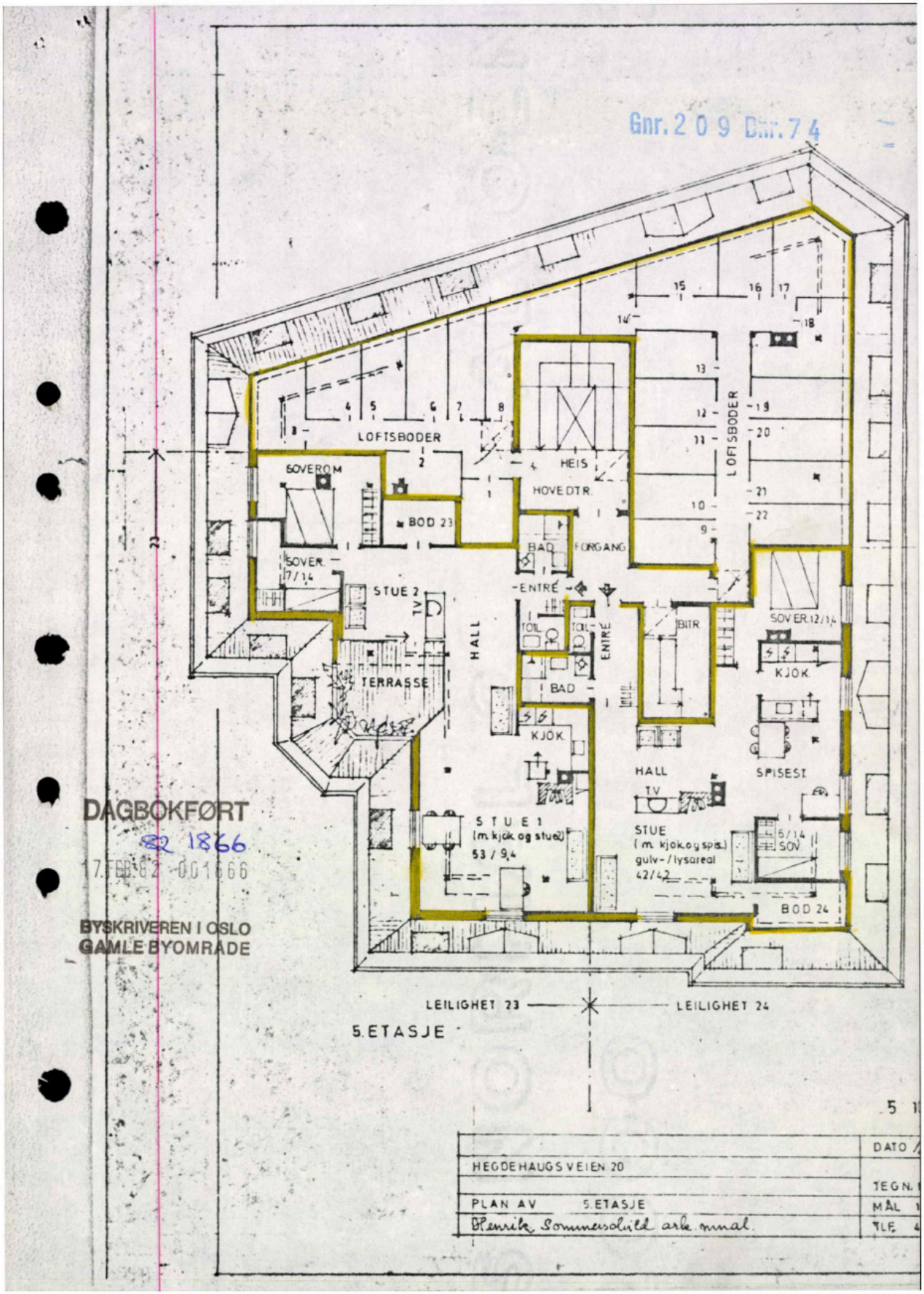
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

5 10 8

	DATO/2·8·
HEGDEHAUGSVEIEN 20	
	TEGN. NR 4
PLAN AV 2. OG 3. ETASJE	MÅL 1:100-1
Henrik Sommerschild arkitekt mnal	TLF 44 86 62



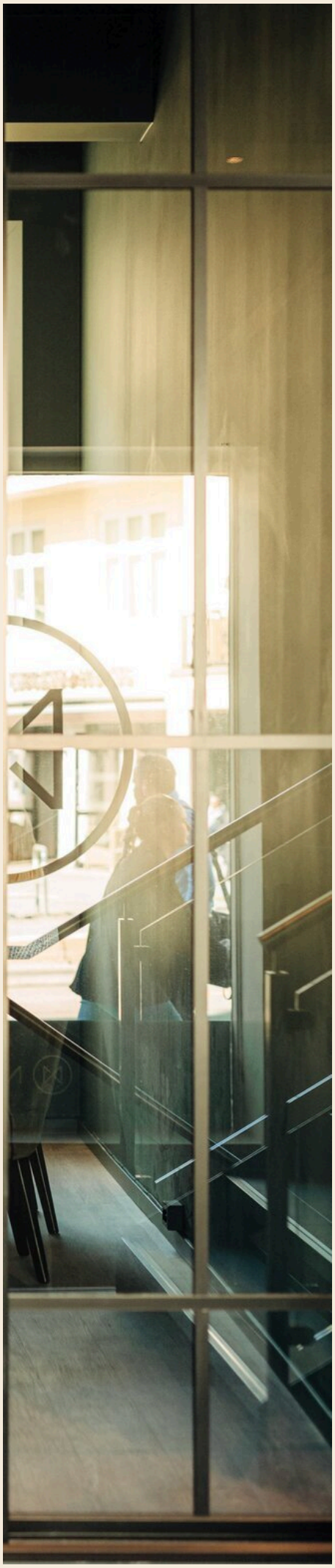
DAGBOKFØRT
17.FEB.82 001666
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE


Gnr. 209 Bnr. 74
LOFTSBODER
SOVEROM
BOD 23
SOVER. 17/14
STUE 2
TV
TERRASSE
HALL
HEIS
HOVEDTR.
BAD
FORGANG
ENTRÉ
TOIL
BAD
KJØK.
STUE 1
(m. kjøk. og stue2)
53 / 9,4
BITR.
ENTRÉ
LOFTSBODER
SOVER. 12/14
KJØK.
SPISEST.
HALL
TV
STUE
(m. kjøk. og spis.)
gulv-/lysareal
42/42
6/14
SOV.
BOD 24
LEILIGHET 23
LEILIGHET 24
5. ETASJE
DAGBOKFØRT
82 1866
17.FEB.82 001666
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
HEGDEHAUGSVEIEN 20
PLAN AV 5. ETASJE
Henrik Sommerschild arkitektmnal.
DATO
TEGN.
MÅL
TLF.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 22-0089/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hegdehaugsveien 20 0167 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 74, snr 16 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Lasse Staxrud Pedersen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
l.s.pedersen@nordvikbolig.no
934 93 852