

Hegdehaugsveien 2



Velkommen til

Hegdehaugsveien 2



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Homansbyen

Lys, luftig og gjennomgående loftsleilighet med god standard og privat takterrasse- Peis- Nytt kjøkken fra 2022-Sentralt

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	169 021,-
Omkostninger	138 070,-
Totalpris	5 607 091,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 183,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no

Megler 2	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hegdehaugsveien 2 - En gjennomgående 2- roms loftsleilighet med egen privat takterrasse på 7 kvm. Leiligheten oppleves som moderne med smarte løsninger, god planløsning og pent interiør. Boligen ligger i et attraktivt og sentrumsnært boligområde på Bislett/Homansbyen med et rikt utvalg av fasiliteter rett utenfor døren.

Høydepunkter:

- Skjermet og privat takterrasse på 7 kvm med sol fra ca. kl. 08.30-17.00 på sommerstid
- Leiligheten ligger i bygg fra 1899, men loftsleilighetene ble bygget ut i 2006
- Store overlysvinduer som gir godt med lysinnslipp
- Pusset opp/modernisert i perioden 2021-2025
- Nytt kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Takhøyde på 3,60 m målt i mønet i stuen
- Medfølgende kjellerbod på 4 kvm
- Mulighet for rask overtakelse
- Peis

Arealer og innhold

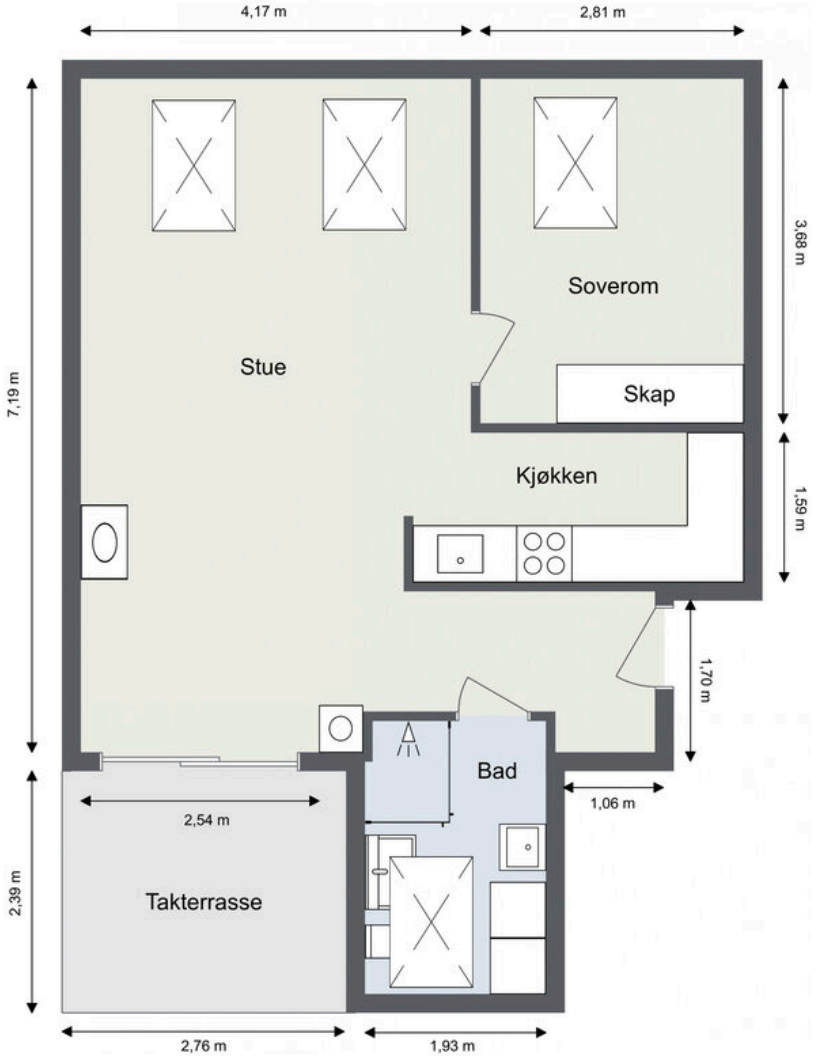
BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 7 kvm. Takterrasse innfelt i takkonstruksjonen.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Medfølgende bod i kjelleren.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

















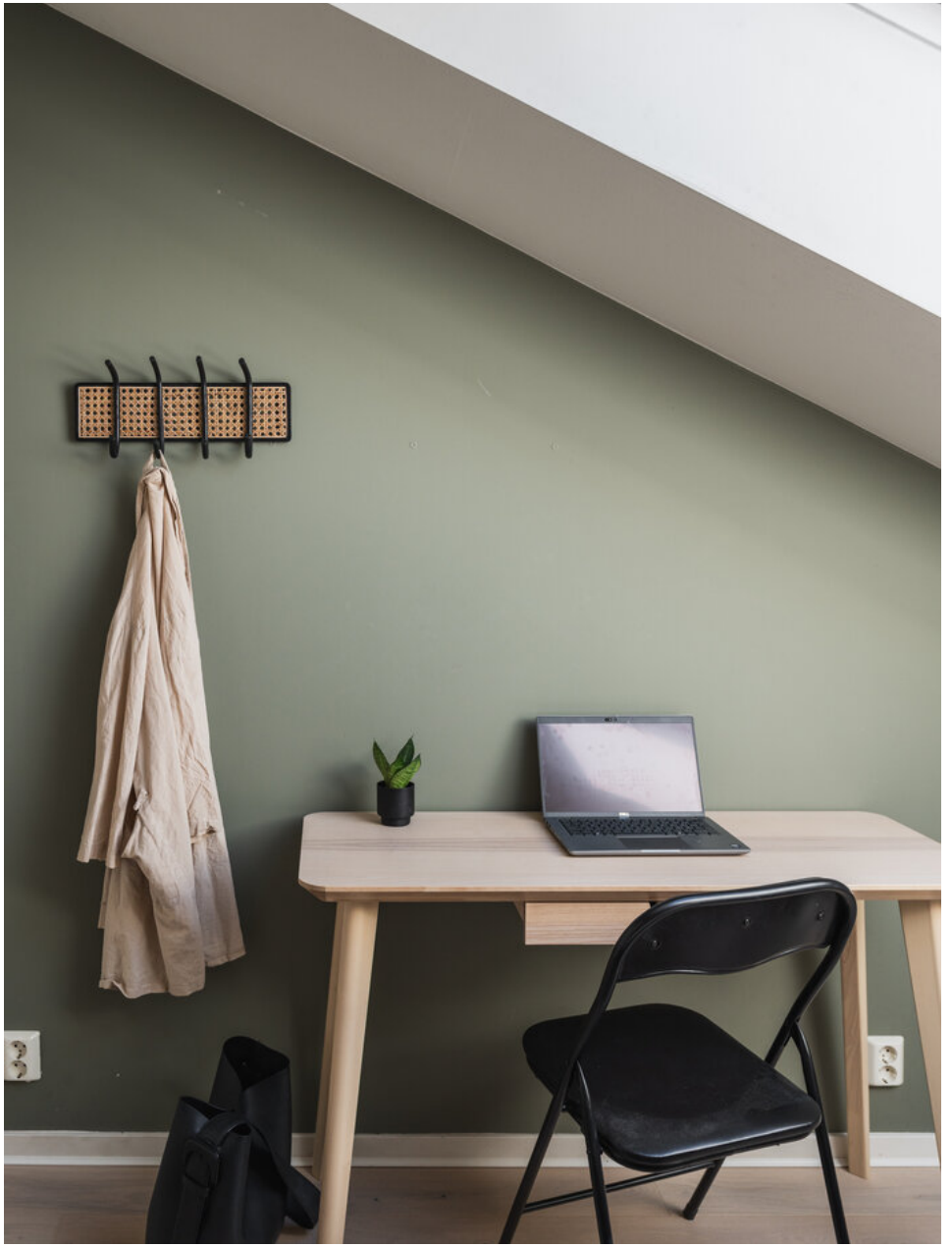






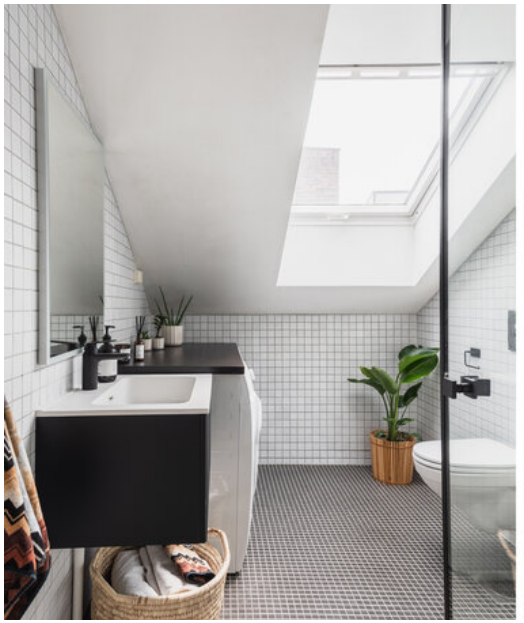










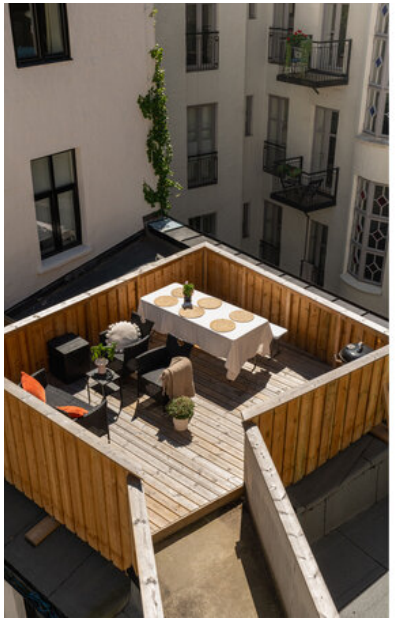


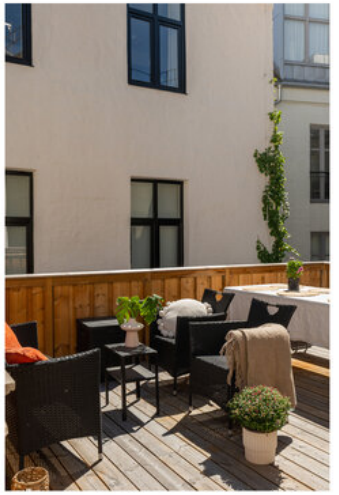


















Informasjon

Hegdehaugsveien 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0344/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hegdehaugsveien 2, 0167 OSLO
Gnr 209, bnr 66, snr 20 i Oslo kommune

Selger
Ingvild Dalehaug

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
169 021,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 469 021,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
136 720,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 070,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 770,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 607 091,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 619 791,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 48 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 7 kvm. Takterrasse innfelt i takkonstruksjonen.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Medfølgende bod i kjelleren.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Gjennomgående 2-roms loftsleilighet i 4. etasje med takterrasse på 7 kvm. Leiligheten inneholder bad, entré, stue/kjøkken og soverom. Leiligheten ligger i bygg fra 1899, men loftsleilighetene ble bygget ut i 2006.

Det medfølger en bod i kjelleren på 4 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og belysning under overskap. Kullfilterventilator. Det er lagt laminat benkeplate med planlimt kum. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom:
Badet er fra byggeåret for boligen i 2006. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter, benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
- Fliser i entreen.
- 1-stavs parkett for øvrig.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
- Skråhimlinger med sparklet og malte plater.
- Himlingshøyde ca. 3,60 m målt i mønet i stuen.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt pipe i stue. Pipen er nylig rehabilitert og har ny feieluke i boligen. I dag er peisen koblet til et pipeløp som kun fungerer til lufting. Dersom peisen skal benyttes må den flyttes til pipeløpet ved spisebordet.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2005, montert på loftet over entreen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på loftet over entreen.
- Avløpsrør i plast internt i boligen.
- Stoppekran er montert i fordelerskapet.

Ventilasjon:
- Friskluftsventiler i form av luftespalte på overlysvinduer.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i badet.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entreen.

Takterrasse:
Takterrasse innfelt i takkonstruksjonen, ca. 7 kvm. Fliser på dekket. Det er sluk og innvendig drenering fra balkongen. Det er lagt varmekabler i avløpsrøret.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Ventilasjon: Ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Overflater på innvendige gulv bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
- Overflater på innvendige vegger bad: Det er sprekker i et par fuger på den laveste veggen, samt en sprekk i fugen ved den nederste flisen på veggen i dusjen. Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Elektrisk oppvarming på bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Spesielle observasjoner:
Over entredøren er det etablert et lite loft med adkomst via luke i veggen. Loftet er etablert for tekniske installasjoner som vannrør, avløpsrør, ventilasjonsrør og varmtvannsbereder. Ventilasjonskanalen og lufting til avløpet er ført opp og gjennom yttertaket på korrekt måte, men i selve gjennomføringen er det ikke lagt isolering eller diffusjonstett plast som er tettet rundt rørene. Loftet er et oppvarmet loft og derfor må det være diffusjonstett og isolering rundt rørene. Forholdet må utbedres ved å isolere og legge diffusjonstett plast i taket på loftet. Utbedringskostnad: kr. 15 000-30 000,-.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
- Nytt gulv i 2022.
- Nytt kjøkken.
- Helsparkling og maling av alle overflater i 2021.
- Nye baderomsmøbler i 2023/2025.

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: Rør Fix AS, skiftet dusjdører og blandebatteri i 2025. Rørleggeren Oslo AS, skiftet baderomsservant i 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Fra byggeår, 2006.

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: City taktekking. Reparasjon av piper og vedlikehold av tak. Renovert pipeløp (ved spisebord) i 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikere fra Montera i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Har også skiftet spotter i gangen, utført av boligelektrikeren AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2022.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Egen vanntank, over gangen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av vannskade på kjøkkenet før jeg flyttet inn, noen rør som lekket. Utbedret av Rørleggerhuset AS i 2021. Dette var før oppussing.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Sprekk mellom fliser i vegg mot yttervegg, altså langt fra dusjsonen.

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: Pipeløpet hvor peis er koblet til i dag kan ikke brukes da det er koblet til ventilasjonen. Pipeløpet ved spisebordet er renovert og kan brukes, peis må såfall flyttes over hit.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Rotter observert på bakkeplan.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport lagt ved.

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? Tilstandsrapport utført i 2025, vedlagt.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.
- Overlysvinduer i stuen, badet og soverommet.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles originale trapper i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

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.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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.

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at hun har et gjennomsnittlig årlig strømforbruk på ca. 8900 kWh, samt ca. kr. 6.000 i nettleie.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 183,- pr. mnd.
Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, festeavgift, bygningsforsikring og nedbetaling av andel fellesgjeld.
Fellesutgifter: Kr. 2.792,-
Renter og avdrag på lån: Kr. 1.391,-

Fellesutgiftene økte med 15% fra 01.07.2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- Fiber.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 438 062,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 752 248,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hegdehaugsvn. Nr. 2, orgnr. 991 895 698

Om sameiet

Informasjon fra styreleder pr. 05.08.2025:
I følge styreleder er det akkurat gjennomført en fasadeoppgradering. Det er ingen større planlagte oppgraderinger i nærmeste fremtid. Felleskostnadene økte nylig med 15% i juni, og det er ingen planer om noen flere økninger pt.

Forretningsfører

SK Eiendom AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 169 021,-pr. 04.08.2025

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

I forbindelse med oppussing av fasade og tak i 2024 har sameiet et lån til rest med ca. kr. 5.351.000. Rentesatsen på lånet er p.t. 7,15 %. Nedbetalingsplanen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 5 732,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 39.319. Styret foreslår at resultatet overføres konto for annen egenkapital. Sameiets egenkapital var pr. 31.12. på kr. 186.285. Fasadeoppussingen ble finansiert med låneopptak og aktivert i balansen. Fasadeoppussingen avskrives i takt med nedbetaling av lånet. Pr. 31.12 var restgjeld kr. 5.427.744,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt etter søknad til styret.

Sameiets forsikring

If forsikring
Polisenr. SP4765198.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 619 kvm (Festetomt)
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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet. Bortfester er Trendy Eiendom ANS. Festetiden regnes fra 28.06.2006. Festekontrakten er evigvarende og løper frem til den sies opp av festeren eller tomten innløses. Sameiet betalte i 2024 kr. 149 628,- i festeavgift.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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 ligger i et attraktivt og sentrumsnært boligområde på Bislett/Homansbyen. Her har du et rikt utvalg av fasiliteter rett utenfor døren, slik som apotek, dagligvarehandel og restauranter. Til tross for den sentrale beliggenheten ligger boligen i en rolig og hyggelig gate.

Nærområdet består av flere flotte parker. Få minutters gange tar deg til idylliske St. Hanshaugen park som byr på turmuligheter for store og små, sommerservering, fjordutsikt og mye mer. Parken har blitt et populært samlingspunkt på varme og solrike sommerdager. Scenen som ligger ved parkens festplass benyttes til ulike arrangementer som konserter og utekino. Av andre rekreasjonsmuligheter ligger Pilestredet park, Slottsparken, Akerselva og Stensparken kun minutter fra boligen. Dette er den perfekte beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha kort avstand til grøntarealer.

Området har et godt utvalg av treningsfasiliteter, slik som Sats Bislett, Bislett bad og Bislett stadion for å nevne noen. Nærområdet byr også på fotballbane, basketballbane og lekeplass. Av shoppingmuligheter ligger både Hegdehaugsveien, Bogstadveien og Karl Johan innen rekkevidde. Som Oslos mest kjente handlegater finner du det du kan tenke deg av servicetilbud her. Grünerløkka, Vulkan og Torggata ligger også innen gåavstand. Her finner du flere sjarmerende nisjebutikker, restauranter og kafeer.

Av høyere utdanning ligger OsloMet kun noen minutters gange fra leiligheten. Veterinærhøgskolen og Tannlegehøyskolen ligger også like i nærheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Universitetet på Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Holdeplasser for offentlig kommunikasjon ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Buss og trikk vil ta deg nærmest dit du ønsker i Oslo. I tillegg er det gangavstand til Nationaltheatret som er et kollektivknutepunkt. Her finner du både buss, trikk, t-bane, tog og flytog. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Skoler og barnehager

Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1900. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. 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 foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig, datert 03.01.2013. Det foreligger ferdigattest for innredning av 4 stk. loftsleiligheter, datert 30.11.2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for forretninger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 10.07.2025 sendt inn rammesøknad om bruksendring av næringslokale i 2. og 3. etasje til bolig i Pilestredet 41 B. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202556343.

- Det ble den 20.03.2025 gitt tillatelse til fasadeendring - innsetting av vindu i l Welhavens gate 9A. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202452287.

- Det ble den 14.02.2025 gitt rammetillatelse til bruksendring av loft til bolig og etablering av takterrasse i Hegdehaugsveien 8A. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202461407.

- Sameiet har mottatt nabovarsel for Pilestredet 38. Det er varslet om etablering av et vindu i 7 etasje på adresse Pilestredet 38. Vinduet plasseres 1 m fra eiendomsgrense mot øst og vil ha en avstand på 9,95 m.

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:

301/209/66/20:
18.09.2006 - Dokumentnr: 439778 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 480 000
Gjelder fra dato: 28/06-2006
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:66 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2025 - Dokumentnr: 889585 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.05.1949 - Dokumentnr: 301747 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:66 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1958 - Dokumentnr: 512312 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:66 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1960 - Dokumentnr: 510536 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:66 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2006 - Dokumentnr: 439778 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 480 000
Gjelder fra dato: 28/06-2006
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2011 - Dokumentnr: 368408 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 772/1583
Ny seksjon:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1583

04.03.2025 - Dokumentnr: 250584 - Reseksjonering
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1583
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av formål

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 registrert 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
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 27 seksjoner.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 221,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 376,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 357,- 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. august 2025

Megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 47351337

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hegdehaugsveien 2

Hegdehaugsveien 2

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	5 min 0.4 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km

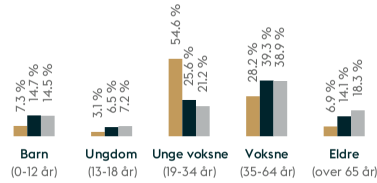
Offentlig transport

Frydenlund Totalt 6 ulike linjer	1 min 0.1 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Barnehager

Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	2 min 0.2 km
Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	2 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	6 min
Treningshuset	6 min
SATS Bislett	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HEGDEHAUGSVEIEN 2, 0167 OSLO

Gnr: 209 Bnr: 66 301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	01/07/2025
Utskriftsdato:	10/07/2025
Oppdragsnummer:	97848
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2- roms eierseksjon i klassisk bygård med 1 ekstern bod i kjelleren.

Gjennomgående loftsleilighet i 4. etasje med takterrasse.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Nytt gulv i 2022
- Nytt kjøkken
- Helsparkling av vegger
- Maling alle overflater i 2021
- Nye baderomsmøbler i 2023/2025

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Spesielle observasjoner – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 15 000 – 30 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ingvild Dalehaug
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Ingvild Dalehaug , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 209 Bnr: 66
Eiet/festet:	Festet
Eierbrøk seksjon:	53 / 1 583
Hjemmelshaver:	Ingvild Dalehaug innehar festeretten og Trendy Eiendom As har hjemmel til tomten.
Adresse:	Hegdehaugsveien 2, 0167 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	01/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	01/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1899

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	48	48	0
Sum bolig:	48	48	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	48	0	0	7
Sum bolig:	48	4	0	7
Sum BRA:	52			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles originale trapper i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Leiligheten ble bygget ut i 2006. Standarden er hovedsakelig fra den tiden.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert.
Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Over entredøren er det etablert et lite loft med adkomst via luke i veggen. Loftet er etablert for tekniske installasjoner som vannrør, avløpsrør, ventilasjonsrør og varmtvannsbereder.

Tilstandsvurdering: Ventilasjonskanalen og lufting til avløpet er ført opp og gjennom yttertaket på korrekt måte, men i selve gjennomføringen er det ikke lagt isolering eller diffusjonstett plast som er tettet rundt rørene. Loftet er et oppvarmet loft og derfor må det være diffusjonstett og isolering rundt rørene.

Forholdet må utbedres ved å isolere og legge diffusjonstett plast i taket på loftet. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 15 000-30 000,-

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon, med unntak av elektro som er beskrevet under eget punkt.

Tyder

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvinduer i stuen, badet og soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Takterrasse innfelt i takkonstruksjonen, ca. 7 kvm. Fliser på dekket.

Det er sluk og innvendig drenering fra balkongen. Det er lagt varmekabler i avløpsrøret.

Pusset og malte vegger med beslag på toppen utgjør rekkverket. Rekkverket er noe lavere enn dagens krav, men var i henhold da terrassen ble etablert.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt pipe i stue. Pipen er nylig rehabilitert og har ny feieluke i boligen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Peisen er tilkoblet et pipeløp som kun er i bruk til ventilasjon. Peisen kan derfor ikke benyttes slik den er montert i dag. Dersom det skal benyttes ildsted i boligen, må denne kobles til det korrekte ildstedet.
Peisovnen er ikke vurdert, da denne ikke kan benyttes til fyring. TG: IU

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2005, montert på loftet over entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på loftet over entreen.
Avløpsrør i plast internt i boligen.
Stoppekran er montert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventiler i form av luftespalte på overlysvinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i badet.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. I dette tilfellet er ventilasjonen fra kjøkkenet fjernet på loftet over entreen.
Det anbefales å montere en avtrekksvifte på loftet, som trekker luften ut fra kjøkkenet og badet, og videre ut over yttertaket.

Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Rapporen er datert 08/01-2022.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret
- Løses sikringene ofte ut? Nei, kan gjøre det ved overbelastning i kjøkkenet (bruk av mange apparater samtidig som vannkoker, etc.).
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Kullfilterventilator. Laminat benkeplate med planlimt kum. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entreen. Enstavs parkett forøvrig.

Tilstandsvurdering: Det er noe skjolder etter fukt fra en potteplante på ett parkettbord til side for dør til soverommet. Dette er vurdert til å høre innunder kategorien tilstandsgrad 1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er noe krakelering i sparkel på vegg i stuen. TG: 1

Tyder

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Skråhimlinger med sparklet og malte plater.

Himlingshøyde ca. 3,60 m målt i mønet i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret for boligen i 2006.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Mosaikkfliser på betong. Hjelpesluk i dusjen og hovedsluk ved klosettet.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er sprekker i et par fuger på den laveste veggen.

Det er en sprekk i fugen ved den nederste flisen på veggen i dusjen.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Dusjvegger, garnityr, servantskap, servant og blandebatteri er skiftet i regi av eier. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stuen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dalehaug, Ingvild	9578-5997-4-580127	2025-08-07 16:15:02

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
7. aug. 2025

Oppdragsnummer
13-0344/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegdehaugsveien 2, 0167 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ingvild Dalehaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4765198.1.2
Forsikret i: IF

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: Rør Fix AS, skiftet dusjdører og blandebatteri i 2025. Rørleggeren Oslo AS, skiftet baderomsservant i 2023.

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

Eventuell kommentar: Fra byggeår, 2006.

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: City taktekking. Reparasjon av piper og vedlikehold av tak. Renovert pipeløp (ved spisebord) i 2024.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikere fra Montera i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Har også skiftet spotter i gangen, utført av boligelektrikeren AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

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

Beskriv: Egen vanntank, over gangen.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av vannskade på kjøkkenet før jeg flyttet inn, noen rør som lekket. Utbedret av Rørleggerhuset AS i 2021. Dette var før oppussing.

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Sprekk mellom fliser i vegg mot yttervegg, altså langt fra dusjsonen.

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: Pipeløpet hvor peis er koblet til i dag kan ikke brukes da det er koblet til ventilasjonen. Pipeløpet ved spisebordet er renovert og kan brukes, peis må såfall flyttes over hit.

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.

Ja

Beskriv: Rotter observert på bakkeplan.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport lagt ved.

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? Tilstandsrapport utført i 2025, vedlagt.

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: 13-0344/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dalehaug, Ingvild	**2025-08-07**

Identifikasjon

bankID Dalehaug, Ingvild

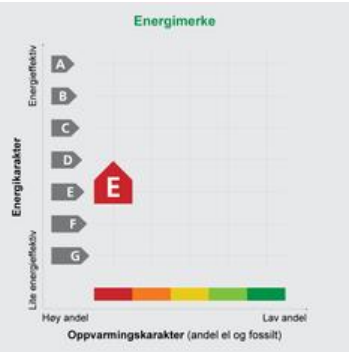
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hegdehaugsveien 2
Postnr	0167
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	209
Bnr.	66
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1009210
Dato	21.05.2019



Innmeldt av	Johan Jögård

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hegdehaugsveien 2
Postnr/Sted: 0167 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 21.05.2019 15:58:12
Energimerkenummer: A2019-1009210
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Johan Jögård

Gnr: 209
Bnr: 66
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Oslo

Utskriftsdato: 29.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 29.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-209/66 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hegdehaugsveien 2 0167 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 226 883,63
Fakturamottaker:	Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2 c/o Sk Eiendom As, Postboks 2646 Solli 0203 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Hegdehaugsveien 2 Sameiet	Totalt	NOK 226 883,63

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**55 339,37**	**0,00**	25060000060076027	11715814	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**55 339,37**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	972,00
Renovasjonsgebyr	77 914,23
Vann- og avløpsgebyr	147 997,40
Totale avgifter	**226 883,63**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 29.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-209/66 DelNr. 800

Eiendomsadresse:	Hegdehaugsveien 2 0167 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Reviva Realforvaltning As Postboks 6681 ST.Olavs plass 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Hegdehaugsveien 2 Sameiet	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 29.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-209/66/0/20 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hegdehaugsveien 2 0167 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Dalehaug Ingvild Hegdehaugsveien 2 0167 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Dalehaug Ingvild	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Navn: Ida Arneberg Bauer
Firma: Bygdøy Allé Eiendom AS
Avd: Nordvik Bygdøy Allé

Oslo, 29. juli 2025

Salg av seksjon 20 i Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2 for Ingvild Dalehaug, oppdrag 13-0344/25 - Gnr.209 Bnr.66 Snr. 20 i Oslo kommune

Vi viser til bestilling av i dag og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter
- Festekontrakt
- IF bygningssjekk
- 2 nabovarsler sameiet har mottatt september 2024 og juni 2025

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 2.792 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.391 som renter og avdrag på lån.
- Andel formue pr. 31.12.2024: 5.732.
- Andel gjeld pr. 31.12.2024: 218.755.
- Sameiet er forsikret i IF, avtalenr.: SP4765198.1.3
- I forbindelse med oppussing av fasade og tak i 2024 har sameiet har et lån til rest med ca. kr. 5.351.000. Rentesatsen på lånet er p.t. 7,15 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Selger er styreleder, Ingvild Dalehaug, e-postingvild_dalehaug@hotmail.com, tlf 99549498.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkl. mva. (konto 5005.06.60009).

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2

Oslo, 5. juni 2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hegdehaugsvn. Nr. 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **mandag 16/6 kl. 17.00.**
Møtet avholdes via Microsoft Teams. Link til Teams møtet vil bli ettersendt i egen e-post.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. **Årsoppgjøret for 2024**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Budsjett for 2025**
   Fellesutgiftene bli øket med 20% fra 1.7.2025. Dette blant annet da sameiet må foreta videre arbeider med brannvarslingsanlegget og utbedring av fuktskader.

4. **Valg av styre**
   a) Styreleder
   b) Styremedlemmer

Styret oppfordrer alle til å delta. Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder. Fullmakt må da sendes til: post@skeiendom.no innen møtet starter.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2
Frank Kjærnes
forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2
STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

TILLITSVALGTE
Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Ingvild Dalehaug
Styremedlem:	Kristine Fyrvik
Styremedlem:	Mobashir Aziz
Styremedlem:	Kai Sjøvold

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2 består etter gjennomført reseksjonering i 2024 av 27 seksjoner i Hegdehaugsvn 2, hvorav 6 er næringsseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 209, bnr. 66 i Oslo kommune.

2. Forsikringer
Sameiets eiendom var i 2024 forsikret i IF Skadeforsikring. Forsikringen er en fullforsikring. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

3. Overdragelser
Det er siden forrige årsmøte vært overdratt 2 leiligheter i sameiet. Videre har Heimstaden reseksjonert sine 2 næringsseksjoner til total 8 boligseksjoner som alle er overført til Hegdehaugsveien 2 Borettslag.

4. Styremøter
Styret har i perioden hatt kontakt når det har vært nødvendig.

5. Vedlikehold - hendelser
Fasaden er sluttført i 2024 i tillegg til nødvendige utbedringer på taket. Styret er veldig fornøyd med resultatet av oppussingen.

6. Økonomi
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 39.319. Styret foreslår at resultatet overføres konto for annen egenkapital. Sameiets egenkapital var pr. 31.12. på kr. 186.285. Fasadeoppussingen ble finansiert med låneopptak og aktivert i balansen. Fasadeoppussingen avskrives i takt med nedbetaling av lånet. Pr. 31.12 var restgjeld kr. 5.427.744. I årsregnskapet er fortsatt drift forutsetningen lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet.

7. Arbeidsmiljø m.m.
Sameiet har ingen ansatte.

8. Ytre miljø
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø. Avfall kildesorteres etter Oslo kommunes regler.

9. Likestilling
Styret har bestått av to kvinner og to menn.

Oslo, 06. mai 2025

Ingvild Dalehaug	Kristine Fyrvik	Mobashir Aziz	Kai Sjøvold
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2

Resultat		**2024**	Budsj. 2024	**2023**
Driftsinntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter		690 876	690 876	633 276
Innbetalt næring (Trendy Eiendom)		105 048	105 048	96 294
Ekstra innkalling bolig		79 912	0	0
Ekstra innkalling næring		20 089	0	0
Fiber infrastruktur		14 868	14 868	14 868
Opptak av lån		5 500 000	0	0
Avregning næring	1	2 297	0	26 348
Sum inntekter		**6 413 090**	**810 792**	**770 786**
Utgifter:				
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		7 050	7 050	7 050
Strøm gårdsanlegg		17 386	25 000	17 083
Renovasjonsgebyr		74 204	79 151	68 077
Vann-, avløps- og feiegebyr		134 265	130 322	110 442
Fiber infrastruktur		15 576	15 576	15 576
Renhold		23 282	20 000	18 911
Diverse utgifter		0	5 000	2 400
Drift- og vedlikehold	2	5 628 042	60 000	165 224
Forretningsfører		40 276	40 276	44 188
Vaktmester		72 300	75 000	114 211
Skadedyrsavtale		5 709	6 000	5 438
Brannvarslingsanlegg		106 965	20 000	20 965
Forsikring	3	82 946	82 988	72 222
Festeavgift		149 628	149 628	142 816
Bankomkostninger		3 490	4 000	3 586
Sum driftsutgifter		**6 411 119**	**769 990**	**837 224**
DRIFTSRESULTAT		**1 971**	**40 802**	**-66 438**
Finansinntekter/finansutgifter:				
Renteinntekter		37 718	48	246
Renteutgifter		370	0	0
Sum finansinntekter/finansutgifter		**37 348**	**48**	**246**
ÅRSRESULTAT		**39 319**	**40 850**	**-66 192**

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2

BALANSE PR. 31. DESEMBER	**Note:**	**2024**	**2023**
Eiendeler:			
Anleggsmidler			
Aktivert oppussing	4	5 427 744	0
Sum anleggsmidler		**5 427 744**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter		1 160	8 283
Forskuddbetalte kostnader		0	0
Mellomregning lån	5	36 276	0
Øvrige fordringer		55 518	26 348
Sum fordringer		**92 954**	**34 631**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		175 875	170 931
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**175 875**	**170 931**
Sum omløpsmidler		**268 829**	**205 562**
Sum eiendeler		**5 696 573**	**205 562**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		146 966	213 158
Årets resultat		39 319	-66 192
Sum opptjent egenkapital		**186 285**	**146 966**
Sum egenkapital		**186 285**	**146 966**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i DNB	6	5 427 744	0
Sum lamgsiktig gjeld		**5 427 744**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		6 250	11 250
Påløpte renter		27 510	0
Forskuddsbetalte fellesutgifter		48 784	47 346
Sum kortsiktig gjeld		**82 544**	**58 596**
Sum gjeld		**5 510 288**	**58 596**
Sum egenkapital og gjeld		**5 696 573**	**205 562**

Oslo, 06.05.2025

Ingvild Dalehaug Kai Sjøvold Kristine Fyrvik Mobashir Aziz

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - fellesutgifter næringsseksjonen:
Næringsseksjonen skal betale en fellesutgift som dekker dens brøks andel av de totale utgiftene til drift av sameiet, unntatt renovasjonsgebyr, festeavgift og utgiftene til kabel-tv anlegget.

Sum driftsutgifter	6 411 119	
Sum finansielle poster	-37 348	
Sum utgifter		6 373 771
Renovasjonsgebyr	-74 204	
Kabel-tv anlegget	-15 576	
Festeavgift	-149 628	
Sum unntak		-239 408
Sum beregningsgrunnlag		6 134 363
Beregnet fellesutgift lik brøk 318/1583		1 232 298
Andel av låneopptak		-1 104 864
Betalte fellesutgifter		-125 137
Avregning totalt		**2 297**

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - Drift- og vedlikehold:

Malingsartikler, diverse innkjøp	13 885
Bortkjøring avfall	3 965
Advokat Wefling	10 950
Fjernet grafitti	6 000
Ny port	170 225
Plan og bygningsetaten	11 510
TT Teknikk	55 187
Eurosign	52 284
Arbeid med ventilasjonsanlegget	26 250
Utbedringer varmekabler	187 151
Arbeid med det elektriske anlegget	29 965
Hrp AS	370 988
City Taktekking AS	1 680 176
Wettergren Fasade AS	3 009 506
Sum	**5 628 042**

Note 3 - Forsikring:

IF Forsikring, polise SP765198	82 946
Sum	**82 946**

Note 4 - Aktivert oppussing:

Aktivert oppussing av fasader og tak 2024	5 500 000
Årets avskrivning	72 256
Sum	**5 427 744**

Avskrives i takt med nedebetaling av lånet

Note 5 - Mellomregning lån:

Årets betalte renter og omkostninger på lån	272 272
Årets betalte avdrag	72 256
Årets innbetalinger for dekning av lån	-308 252
Sum	**36 276**

Note 5 - Lån DNB:

Lån tatt opp i 2024 ifbm oppussing tak og fasader	5 500 000
Årets betalte avdrag	72 256
Sum	**5 427 744**

Lånet er annuitetslån som løper til 2044.
Rentesats pr. 31.12.2024: 7,4 %

Avdrag som forfaller om mer enn 5 år	**4 662 024**

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2

Budsjett	2025	Regnsk 2024
Driftsinntekter:		
Fellesutgifter (+ 20% fra 1/7)	759 964	690 876
Innbetalt næring (+ 20% fra 1/7)	115 553	105 048
Ekstra innkalling bolig	0	79 912
Ekstra innkalling næring	0	20 089
Fiber infrastruktur	14 868	14 868
Opptak av lån	0	5 500 000
Avregning næring	0	2 297
Sum inntekter	**890 384**	**6 413 090**
Utgifter:		
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Strøm gårdsanlegg	20 000	17 386
Renovasjonsgebyr	85 000	74 204
Vann-, avløps- og feiegebyr	155 000	134 265
Fiber infrastruktur	15 576	15 576
Renhold	25 000	23 282
Diverse utgifter	5 000	0
Drift- og vedlikehold	120 000	5 628 042
Forretningsfører	41 224	40 276
Vaktmester	75 000	72 300
Skadedyrsavtale	6 000	5 709
Brannvarslingsanlegg	30 000	106 965
Forsikring	100 000	82 946
Festeavgift	153 150	149 628
Bankomkostninger	5 000	3 490
Sum driftsutgifter	**893 000**	**6 411 119**
DRIFTSRESULTAT	**-2 616**	**1 971**
Finansinntekter/finansutgifter:		
Renteinntekter	2 616	37 718
Renteutgifter	0	370
Sum finansinntekter/finansutgifter	**2 616**	**37 348**
ÅRSRESULTAT	**0**	**39 319**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Hegdehaugsvn. Nr. 2

Ordinært årsmøte fant sted mandag 16/6-25 kl 17.00 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
20 seksjoner deltok eller var representert på møtet.
Fra forretningsfører deltok Frank Kjærnes

b) Valg av møteleder.
VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt til sekretær. Til å undertegne protokollen ble Kristine Fyrvik valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.
VEDTAK: Godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport
Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til etterretning.

b) Regnskap
Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Godkjent.

3. Budsjett for 2025

- Fellesutgiftene økes med 20% fra 1.7.2025.
- Styrehonoraret ble vedtatt indeksregulert til 60.000. Har vært uendret i flere år.

VEDTAK: Styrets forslag til budsjett, med økning av styrehonoraret, ble godkjent.

4. Valg av styre

Styreleder Ingvild Dalehaug og styremedlemmene Kai Sjøvold og Kristine Fyrvik ble alle valgt for 2 år i fjor.
VEDTAK: Mobashir Aziz ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

Etter dette består styret av:

Ingvild Dalehaug	- styreleder (valgt for 2 år i 2024)
Kristine Fyrvik	- styremedlem (valgt for 2 år i 2024)
Kai Sjøvold	- styremedlem (valgt for 2 år i 2024)
Mobashir Aziz	- styremedlem (valgt for 2 år i 2025)

Frank Kjærnes (elektronisk signert.)	Kristine Fyrvik (elektronisk signert)
Møteleder	Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/bb5716cd-8dcb-4331-ba03-e073c0a8778e
visma sign
www.vismasign.com

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

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN NR. 2

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Hegdehaugsveien nr. 2.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av respektive eierseksjoneri eiendommen gnr 209 bnr 66 i Oslo kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter sameier har grunnbokshjemmel til.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets relative innbyrdes størrelse. Sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreingspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven § 13.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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/bb5716cd-8dcb-4331-ba03-e073c0a8778e

visma sign
www.vismasign.com

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l.Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Næringsseksjonene kan drive med åpningstider innenfor rammer fastsatt av Oslo kommune eventuelt annen offentlig etat.

Næringsseksjonene skal ha adgang til å disponere areal i bakgården til søppelhåndtering i henhold til skisse datert 21. september 2012, dog slik at angitt dybde ikke skal være 3,2 m men 2,8 m. Arealet skal benyttes til etablering av nytt søppelrom som skal tilfredstille forskriftsmessig kjøling og utførelse for å håndtere den aktuelle søppelkategori.

Fordelingen av bruken av kjellerarealene mellom bolig og næringsseksjonene følger av egen avtale inngått 27.05.2013.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, dersom det ikke er åpenbart unødvendig.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen 30. April. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Siste frist for innlevering av saker skal være fire uker før avholdelse av sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger stemmes etter størrelsen på eierbrøken. Flertallet regnes etter avgitte stemmer i forhold til hvor stor andel av brøken det er avgitt stemme for.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjonene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelseav eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Eier av næringsseksjonene har rett til å utnevne ett styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem , fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styre treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrevedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Huseiernes landsforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

De seksjoner som har utgang til balkonger eller terrasse har vedlikeholdsplikten for alle innvendige flater ned til bærende konstruksjoner herunder gulvdekke/fliser eller lignende.

Eiere av seksjoner med utgang til balkonger eller terrasse har ansvar for å holde alle nedløp åpne og eventuelle membraner som hindrer fuktgjennomtrengning til underliggende plan tett. Eventuelle skader/rifter i membranskiktet må seksjonseier umiddelbart utbedre.

Seksjon 17 har ansvar for vedlikehold av tilleggsarealet (takterrassen). Vedlikeholdsplikten omfatter alle overflater, inkludert det flislagte gulvet.

Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke den underliggende konstruksjonen. Den underliggende konstruksjonen må anses som en del av selve bygningsmassen og det påhviler sameiet å vedlikeholde denne."

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Begrensningen i § 8 første ledd gjelder i disse tilfellene. Boligseksjonen kan likevel avsette slikt fond til tiltak som ikke er til gagn for næringsseksjonen dersom næringsseksjonen fritas for innskudd til fondet. Dersom slikt fond er opparbeidet uten at næringsseksjonen har bidratt har denne ingen rett til til andel av midlene ved disponering. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 18
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer og utomhusarealer.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Eventuell overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

Festeavgiften betales etter egen avtale inngått 28.06.2006 med senere justeringer som følge av reseksjoneringer. De seks næringsseksjonene (snr 2,3,4,6,7 og 8) svarer for 4/5 av den samlede festeavgift og boligseksjonene (snr 1,5 og 9 – 27) svarer for 1/5. Internt mellom seksjonseierne fordeles festeavgiften etter innbyrdes brøk.

§ 16

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

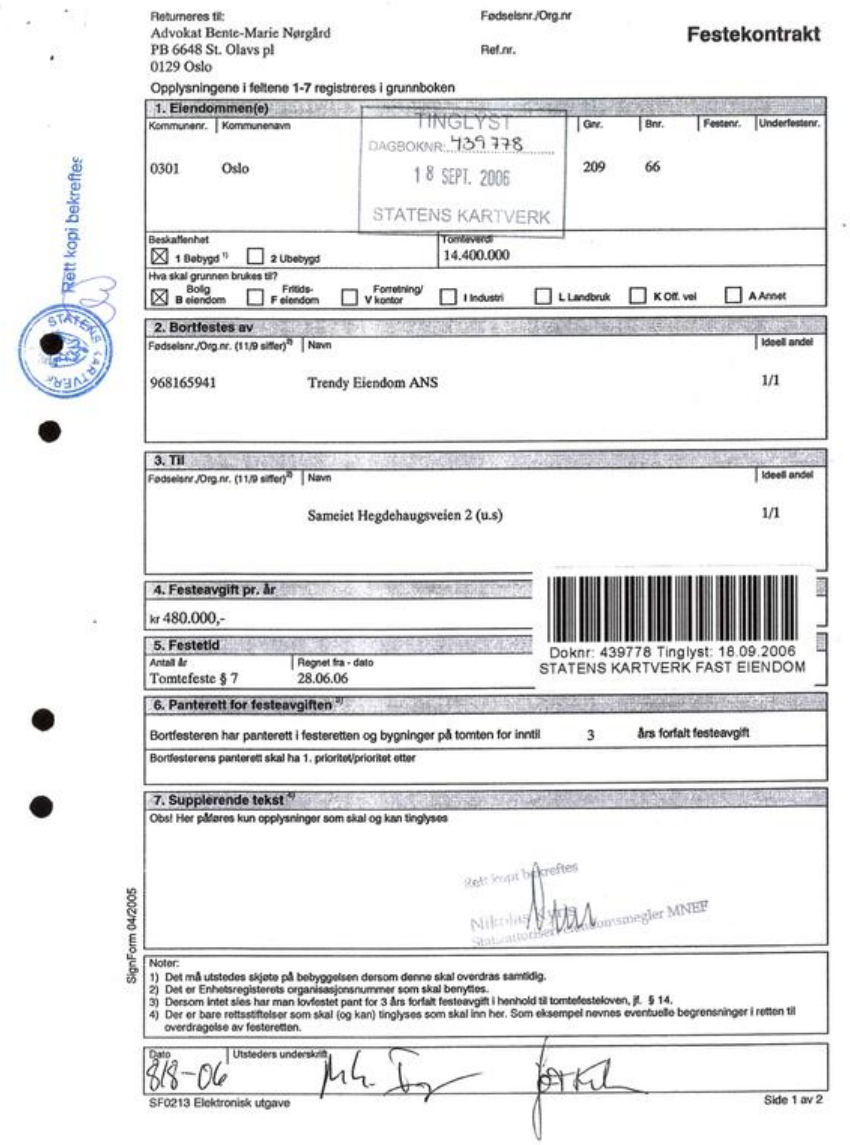
§ 20

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

---

§10 endret i årsmøte 16.03.2023



Returneres til:
Advokat Bente-Marie Nørgård
PB 6648 St. Olavs pl
0129 Oslo

Fødselsnr./Org.nr

Ref.nr.

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0301	Oslo	209	66		

TINGLYST
DAGBOKNR: 439778
18 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd [1] ☐ 2 Ubebygd
Tomteverdi: 14.400.000

Hva skal grunnen brukes til? ☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
968165941	Trendy Eiendom ANS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
	Sameiet Hegdehaugsveien 2 (u.s)	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 480.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
Tomtefeste § 7	28.06.06

Doknr: 439778 Tinglyst: 18.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Rett kopi bekreftes
Nikolai [illegible] Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Utsteders underskrift
8/8-06	

SignForm 04/2005

SF0213 Elektronisk utgave

Side 1 av 2

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev — Datert ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene — Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av feste-avgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☒ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: I hht festekontrakten pkt 2.2. fravikes tomtefesteloven § 37 første ledd annet punktum ved innløsing før avtalens utløp. Dersom § 37 blir oppheves skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.
Innløs-ningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommunl-kasjon:	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting-lyses)	Utfyllende bestemmelser finnes i opprinnelig festeavtale datert 28.06.2006. Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Denne festekontrakten er utstedt i *tre* eksemplarer, ett til hver av partene og en *tinglysningsgjenpart*.

9. Underskrifter

Sted, dato Oslo, 08.08.06	
Bortfesters underskrift Ivar Tollefsen	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Trendy Eiendom ANS Ivar Tollefsen
Sted, dato Oslo, 08.08.06	
Festers underskrift Per K. Ims Jørgen Frøst Kristensen	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver for Sameiet Hegdehaugsveien 2 Per K. Ims Jørgen Frøst Kristensen

Undertegnede samtykker til tinglysning av vedlagte dokument.

Oslo 08.06

Hegdehaugsveien 2 Eiendom AS
Per K. Ims
Glitnir Luxembourg S.A

Nuntium Invest AS
Per K. Ims
Advokat Heidemarie Nordahl

Bente Marie Nevgård
Theosgata Eiendom AS

Eiendomsmegleren adv. avd. Ost. AS
Alf Grønneflåta
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

DNB

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 5.351.192,19

Utbetalt lånebeløp: 5.500.000,00

Lånetaker: Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2

Lånenummer: 1636.81.20689

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 5.500.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,15% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 06.05.2044

Trekkes fra konto: 1503.19.43687

Neste forfall 06.08.2025: 43.609,89

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 226

Terminbeløp: 9.750.887,61

Avdrag: 5.351.192,19

Renter: 4.383.875,42

Gebyr: 15.820,00

Detaljer t.o.m. 2026

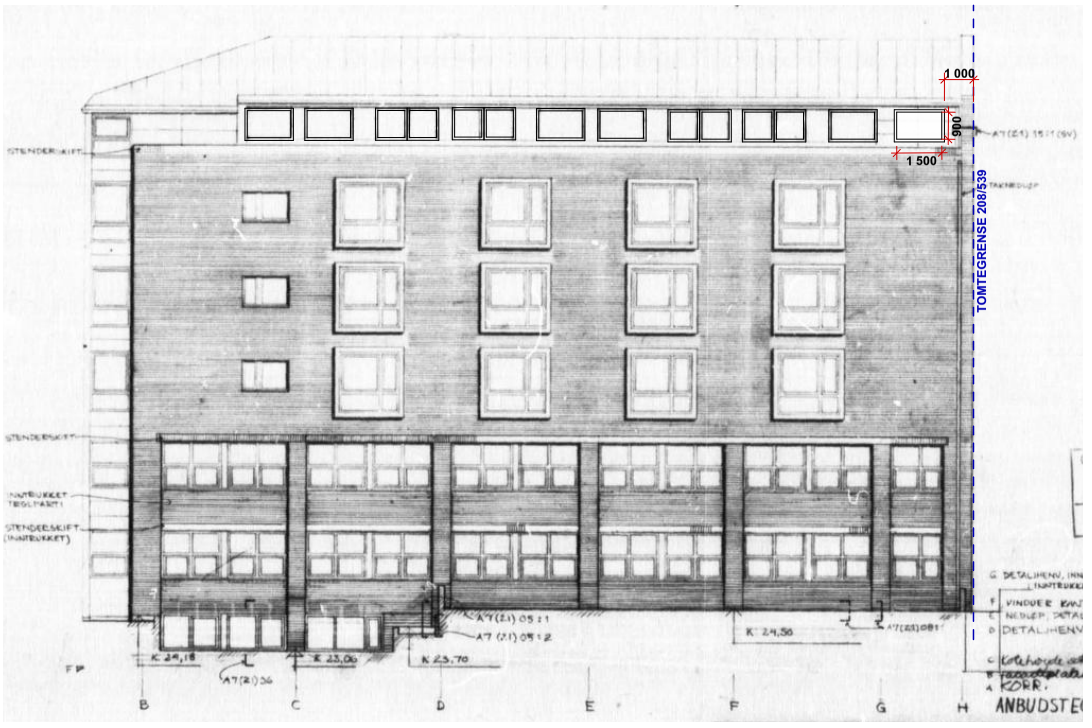
Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
06.08.25	43.609,89	10.421,13	33.118,76	70,00	5.340.771,06
06.09.25	43.316,00	10.813,62	32.432,38	70,00	5.329.957,44
06.10.25	43.316,00	11.923,37	31.322,63	70,00	5.318.034,07
06.11.25	43.316,00	10.951,69	32.294,31	70,00	5.307.082,38
06.12.25	43.316,00	12.057,80	31.188,20	70,00	5.295.024,58
06.01.26	43.316,00	11.091,42	32.154,58	70,00	5.283.933,16
06.02.26	43.316,00	11.158,77	32.087,23	70,00	5.272.774,39
06.03.26	43.316,00	14.325,19	28.920,81	70,00	5.258.449,20
06.04.26	43.316,00	11.313,53	31.932,47	70,00	5.247.135,67
06.05.26	43.316,00	12.410,09	30.835,91	70,00	5.234.725,58
06.06.26	43.316,00	11.457,59	31.788,41	70,00	5.223.267,99
06.07.26	43.316,00	12.550,36	30.695,64	70,00	5.210.717,63
06.08.26	43.316,00	11.603,38	31.642,62	70,00	5.199.114,25
06.09.26	43.316,00	11.673,84	31.572,16	70,00	5.187.440,41
06.10.26	43.316,00	12.760,90	30.485,10	70,00	5.174.679,51
06.11.26	43.316,00	11.822,23	31.423,77	70,00	5.162.857,28
06.12.26	43.316,00	12.905,37	30.340,63	70,00	5.149.951,91

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	519.792,00	155.792,12	363.159,88	840,00	4.994.159,79
2028	519.792,00	167.198,49	351.753,51	840,00	4.826.961,30
2029	519.792,00	179.729,61	339.222,39	840,00	4.647.231,69
2030	519.792,00	192.938,15	326.013,85	840,00	4.454.293,54
2031	519.792,00	207.194,38	311.757,62	840,00	4.247.099,16

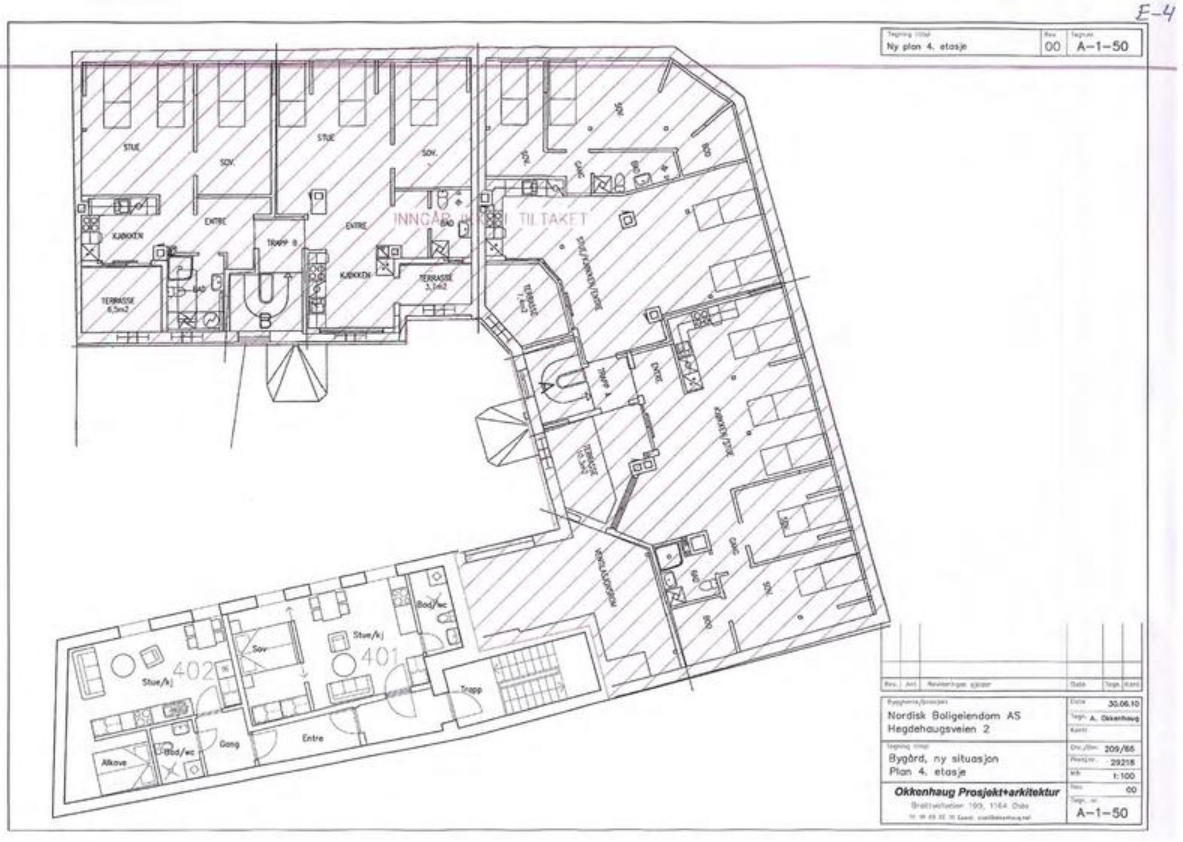
År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2032	519.792,00	222.410,05	296.541,95	840,00	4.024.689,11
2033	519.792,00	238.997,69	279.954,31	840,00	3.785.691,42
2034	519.792,00	256.597,46	262.354,54	840,00	3.529.093,96
2035	519.792,00	275.557,48	243.394,52	840,00	3.253.536,48
2036	519.792,00	295.839,33	223.112,67	840,00	2.957.697,15
2037	519.792,00	317.821,99	201.130,01	840,00	2.639.875,16
2038	519.792,00	341.261,94	177.690,06	840,00	2.298.613,22
2039	519.792,00	366.477,84	152.474,16	840,00	1.932.135,38
2040	519.792,00	393.497,51	125.454,49	840,00	1.538.637,87
2041	519.792,00	422.655,32	96.296,68	840,00	1.115.982,55
2042	519.792,00	453.862,51	65.089,49	840,00	662.120,04
2043	519.792,00	487.398,47	31.553,53	840,00	174.721,57
2044	177.757,72	174.721,57	2.686,15	350,00	0,00

Utskrift: 29.07.2025 16:04:01



Prosjektnavn:	Tegningsnr.	Rev. nr:	Sign.	
Pilestredet 38		**#1**	**NLH**	HJORTH ARKITEKTER
Gårds/Bruksnr:	Tegningsnavn:	Skala (A3)	Dato:	
208/542	**Fasade sør-vest**	**1:100**	**19.09.24**	

E-4


Tegning tittel
Ny plan 4. etasje
Rev.
00
Tegn.nr.
A–1–50
STUE
SOV.
KJØKKEN
ENTRE
TRAPP B
BAD
TERRASSE 6,5m2
TERRASSE 3,5m2
INNGÅR IKKE I TILTAKET
TERRASSE 7,4m2
SOV.
GANG
BAD
TRAPP A
ENTRE
KJØKKEN/STUE
TERRASSE 10,5m2
VENTILASJONSROM
Bad/wc
Stue/kj
401
Trapp
Sov
402
Stue/kj
Alkove
Bad/wc
Gang
Entre
Rev. | Ant. | Revisjonen gjelder | Dato | Tegn. | Kontr.
Byggherre/prosjekt
Nordisk Boligeiendom AS
Hegdehaugsveien 2
Dato 30.06.10
Tegn. A. Okkenhaug
Kontr.
Tegning innhold
Bygård, ny situasjon
Plan 4. etasje
Gnr./Bnr. 209/65
Prosj.nr. 29218
Mål 1:100
Rev. 00
Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Bratliveitsletten 19B, 1164 Oslo
Tegn. nr. A–1–50

Skatteetaten

Dato
30.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 209 Bnr 66 Fnr 0 Snr 20

Eiendommens adresse:

Hegdehaugsveien 2, 0167 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 438 062
Som sekundærbolig:	kr 5 752 248

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
HEGDEHAUGSVEIEN 2

Dato: 29.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516111
8657820

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 66

Vi viser til bestilling av 20250729 for HEGDEHAUGSVEIEN 2.

GNR. 209 BNR. 66

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.03.1868.

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

619 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

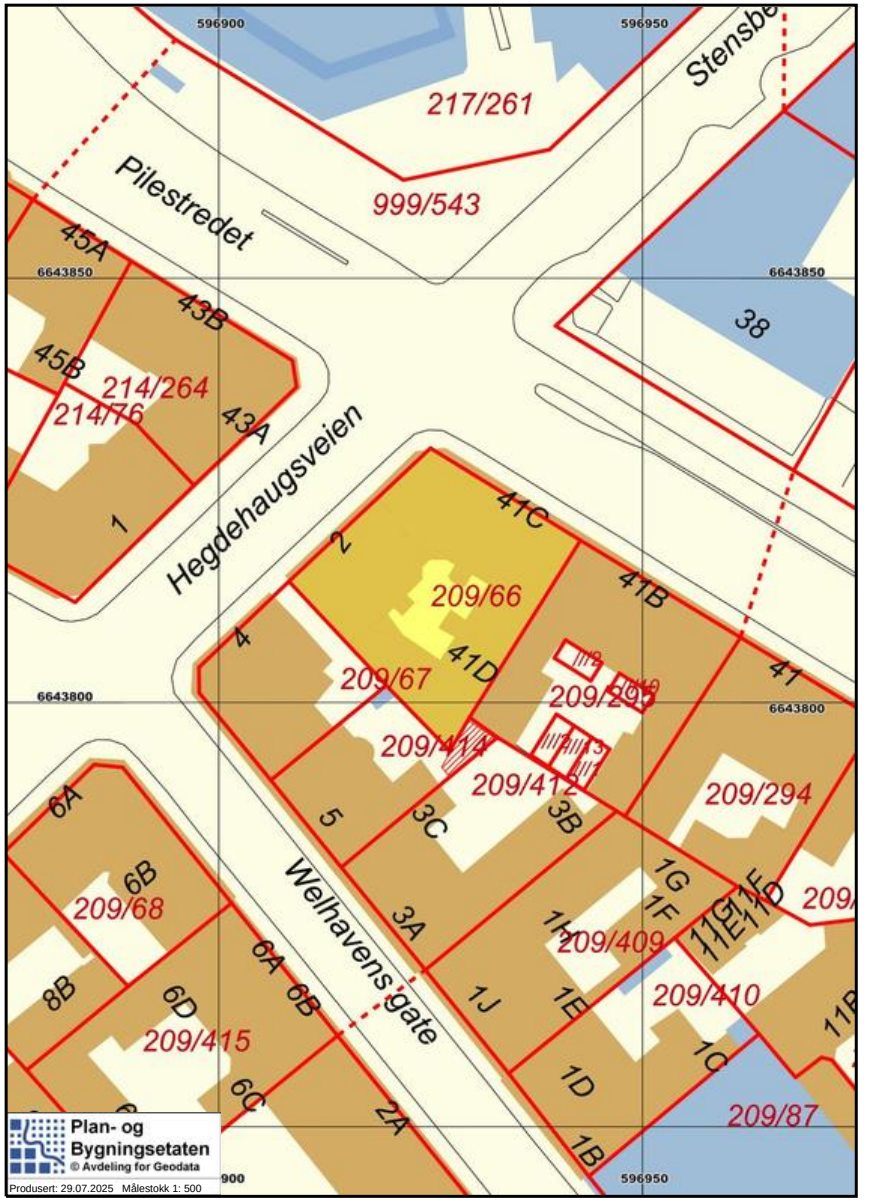
Kristin Tveit
Enhetsleder

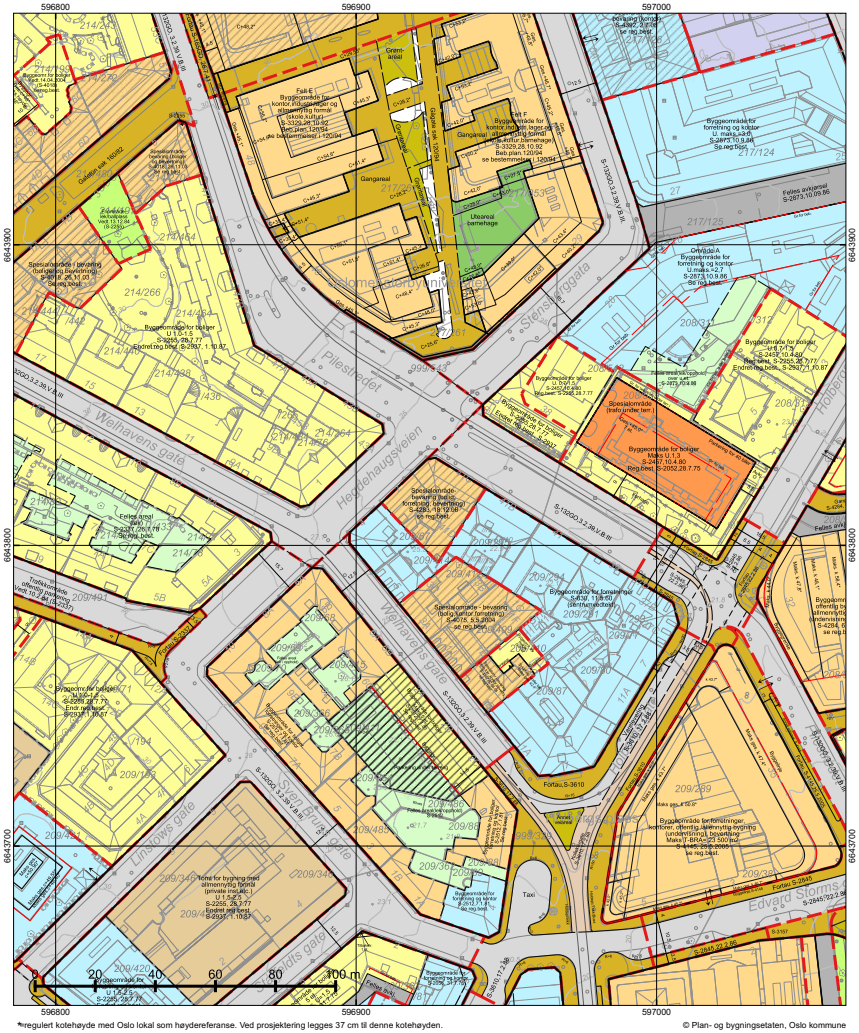
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146073/ 86516111
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/66

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)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

↑ Inn-/utkjøring

- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 29.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146073/86516111
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

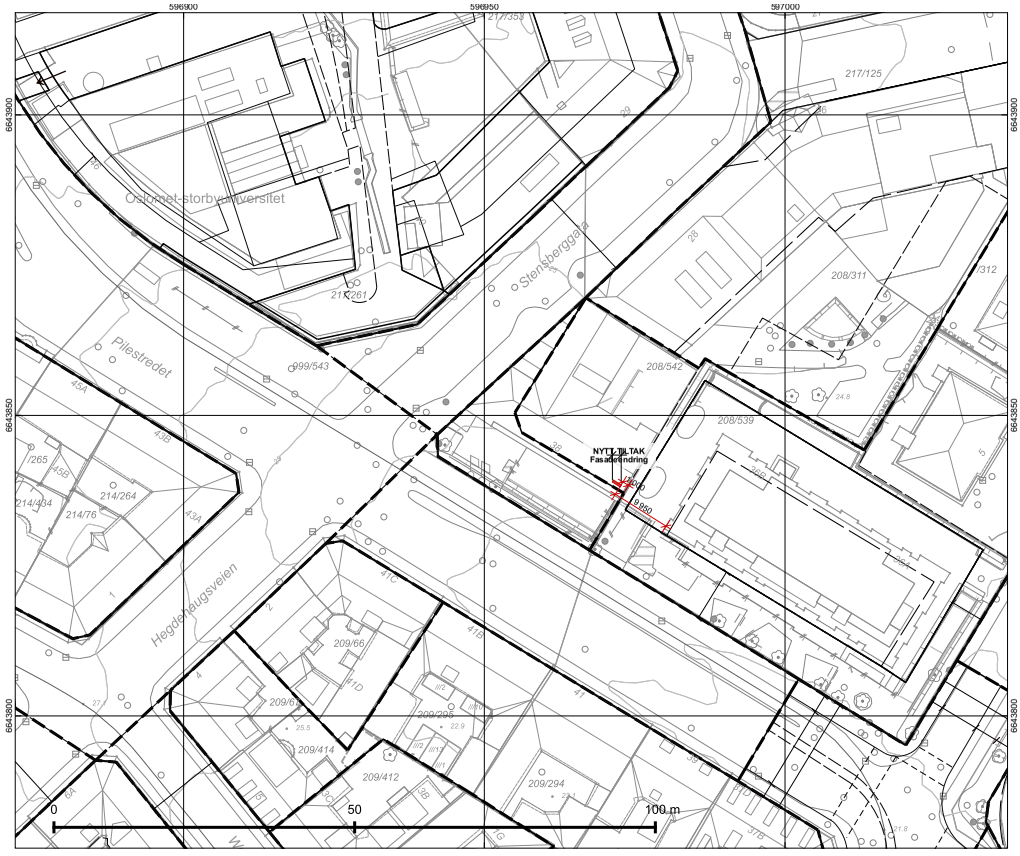
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi


596900
596950
597000
6543900
6543850
6543800
Oslo
Dato: 23.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: PILESTREDET 38
Gnr/Bnr: 208/542
PlottID/Best.nr: 323485/ 86496935
Deres ref.: 56560/ 56560INFOLAND
Kommentar:
Situasjonskart
– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak
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.
Beskrivelse: Situasjonskart
NR: 1
Dato: 19.09.24
Revidert dato:
Ostkanet storbyuniversitet
Pilestredet
Sternbergata
Hegdehaugsveien
NYTT TILTAK
Fasadeendring
8.50
8.50
208/542
208/539
208/311
217/125
217/261
999/543
214/264
214/76
209/66
209/412
209/294
0
50
100 m

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

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: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-4283

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser med forenklet saksbehandling for gnr. 209 bnr. 66. Hegdehaugsveien 2.

Vedtaksdato: 18.12.2006
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200501338
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200501338

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: HEGDEHAUGSVEIEN 2. Gnr.209 nr.66

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200501338 og datert Plan- og bygningsetaten 20.11.2006.

§ 2. Formål
Området reguleres til: Spesialområde - bevaring (bolig, forretning, bevertning)

§ 3. Spesialområde - bevaring (bolig, forretning, bevertning)
Det tillates forretning og bevertning i 1. etasje og i underetasje mot gate. Uterealet tillates ikke benyttet til lagring for næringsvirksomheten.

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved rehabilitering og/eller reparasjon av eksisterende bygning skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta i M 1:200. Planen skal vise uteareal med forslag til belegg, beplantning, belysning, sykkelparkering m.m. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5. Parkering
Det tillates ikke bilparkering på eiendommen. Det skal opprettes sykkelparkeringsplasser på eiendommen.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Arbeidsted	Hegdehaugsveien 2.	Saksnr. 58/700.	Tegn nr 1-2-3-4-5.
Arbeidets art	Ombygging innvendig trapp m.m.i	Søknad 2473-58.	
Bygningens art	bakerilokaler.		
Byggherre	Bakermester Oscar Olsen, Hegdehaugsveien 2. tlf. 330942.		
Byggemelder	Arkitekt Kare Brustad, Box 44, Kolbotn. tlf. 200.		

Byggingskontrollens reg.

AHj/AP.

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.
Anmeldelsen anbefales.
Lokalene må skaffes effektiv ventilasjon.
Det må være ventilert luftrom under gulv i den tidligere garasje.
Det forutsettes at det innsettes vindu på dette sted. Vinduene forövrig må ikke tildekkes.
Helserådets avd. for næringsmiddelkontroll bemerker:
Forandring bakeri:
"Gulv i begge etasjer må gjöres lett vaskbare og gis godt fall og avlöp til sluk. Vegger i samtlige rom må gjöres lett vaskbare. Takene må hvittes eller males. Det må sörges for effektivt luftavtrekk.
Belteovnens avtrekkskanaler må föres til luftpipe."

Oslo helseråd, 9. april 1958.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
008091 - 2 MAI 58
Gnr. Bnr.

10 000. 4-57. R.A.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 30 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104269-31 Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HEGDEHAUGSVEIEN 2	Eiendom:	209/66/0/0
Tiltakshaver:	Briskeby Eiendomskompani	Adresse:	Lallakroken 10, 0259 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - HEGDEHAUGSVEIEN 2

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Mona Nygård
for avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
Briskeby Eiendomskompani, Lallakroken 10, 0259, OSLO

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): Hegdehaugsveien 2

Journalnr.: 87/3473

Arbeidets og bygningens art: Innv. og utv. forandringsarb.

Innlevert: 10.7.87

Byggherre: Teppeland A/S, Hegdehaugsvn. 2, 0167 Oslo 1

Byggemelder: Ark. Arcasa, Bukken Brusesv. 2, 0851 Oslo 8

Ansvarshavende: X

Byggetillatelse A

Byggetillatelse A

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 25/2 88	N.nr. 879			
Helseråd					Bet. 23/3 88		B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		b1	
					Bet.		C	
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		E	
				Dato	N nr.		F	
Granskning	SOS 4/8 -				Bet.		G	
	Leyrth 4/9 -			Dato	N.nr.	X	H Arb. tilsyn godkj.	
					Bet.		I	
				Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

Mangler rettet

Pipeattest

Hageattest

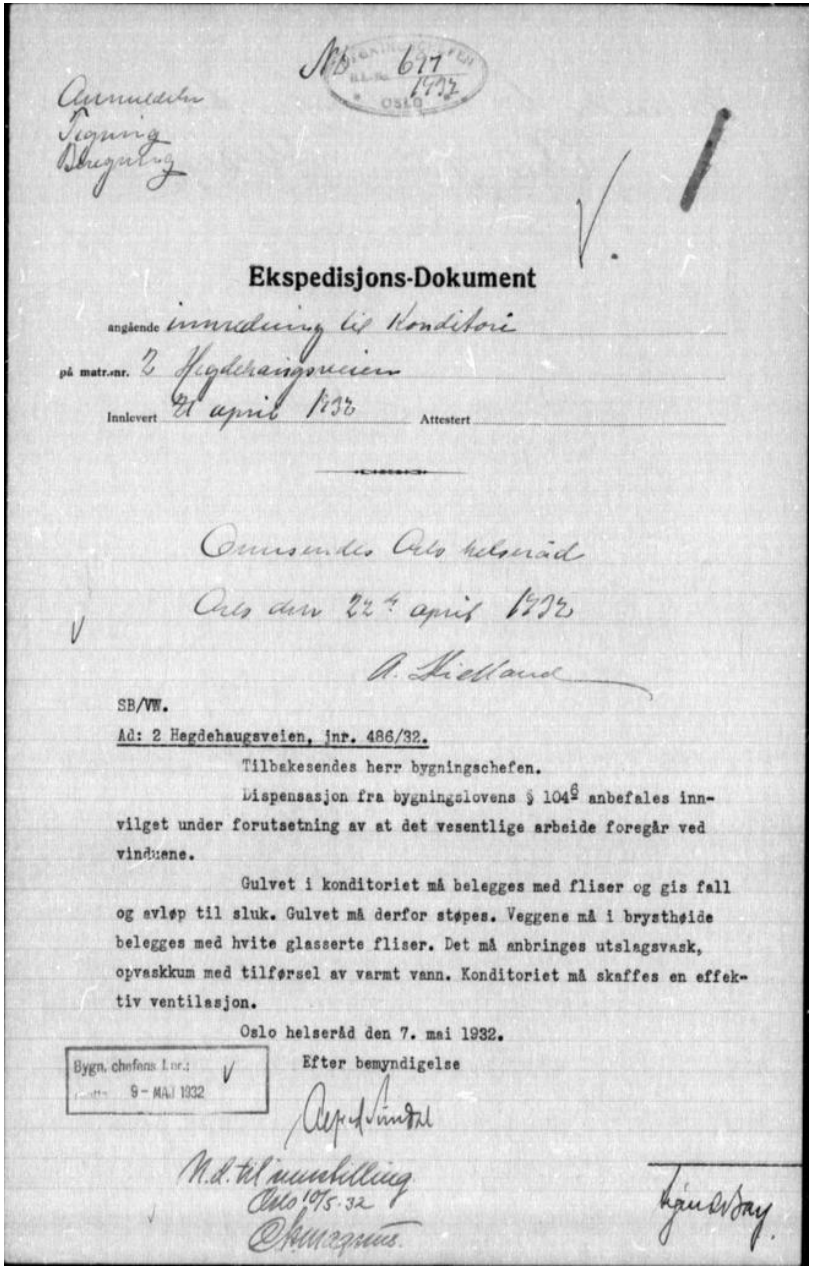
Heisattest

Refusjon

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = vei sak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2



NB 677 1932

Avmeldes
Tegning
Bygning

V. I

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning til Konditori

på matr.nr. 2 Hegdehaugsveien

Innlevert 21 april 1932 Attestert

Omsendes Oslo helseråd

Oslo den 22 april 1932

A. Skolland

SB/VW.

Ad: 2 Hegdehaugsveien, jnr. 486/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 6 anbefales innvilget under forutsetning av at det vesentlige arbeide foregår ved vinduene.

Gulvet i konditoriet må belegges med fliser og gis fall og avløp til sluk. Gulvet må derfor støpes. Veggene må i brysthøide belegges med hvite glasserte fliser. Det må anbringes utslagsvask, opvaskkum med tilførsel av varmt vann. Konditoriet må skaffes en effektiv ventilasjon.

Oslo helseråd den 7. mai 1932.

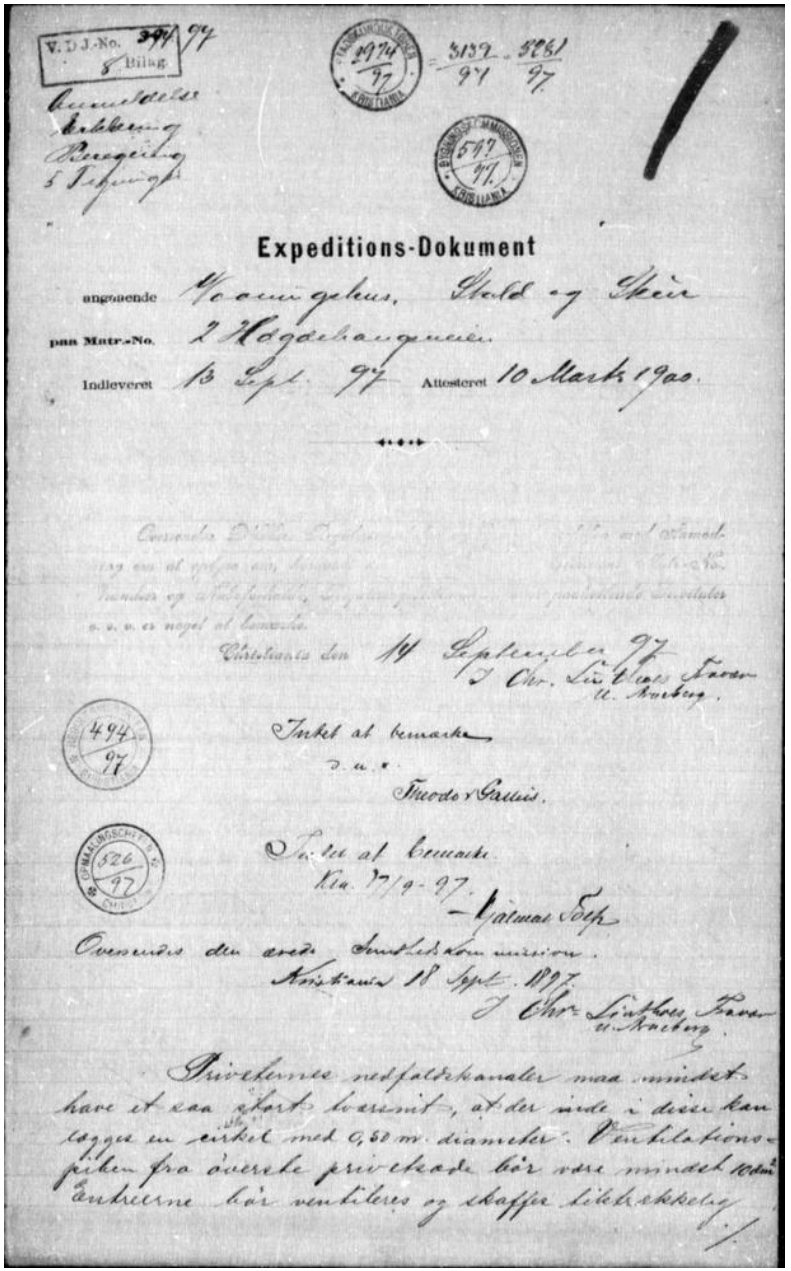
Efter bemyndigelse

Bygn. chefens kontor
9 - MAI 1932
V

Asp Sundt

M.S. til innstilling
Oslo 10/5-32
Skjønsberg

Tjenestesag.



V. D. J.-No. 394/97
8 Bilag
Anmeldelse
Behandling
Recognition
& Tilsyn

2974/97 = 3139/97 - 3281/97

549/97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Stald og Skur

paa Matr.-No. 2 Høgdehaugveien

Indleveret 13 Sept. 97 Attesteret 10 Marts 1900.

Christiania den 14 September 97
J. Chr. Lie Vogt Jacobsen
U. Arkitekt.

494/97

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gallis.

526/97

Intet at bemærke
Kra. 17/9-97.
Hjalmar Selmer

Ovenstaaende den anordnede Sundhedskommission.
Kristiania 18 Sept. 1897
J. Chr. Lie Vogt Jacobsen
U. Arkitekt.

Privetterne ned faldrørkanaler maa mindst have et saa stort tværsnit, at der inde i disse kan tegnes en cirkel med 0,60 m. diameter. Ventilationspiken fra øverste privetsæde bør være mindst 100 cm² Ventilerne bør ventileres og skaffe tilstrækkelig

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Okkenhaug Prosjek+arkitektur
Brattvollveien 199
1164 OSLO

Dato: 03.01.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713780-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEGDEHAUGSVEIEN 2	Eiendom:	209/66/0/0
Tiltakshaver:	Nordisk Boligeiendom As, v./Jørn Terje Kristensen	Adresse:	PB 6681 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Okkenhaug Prosjek+arkitektur	Adresse:	Brattvollveien 199, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HEGDEHAUGSVEIEN 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Nordisk Boligeiendom As, v./Jørn Terje Kristensen, PB 6681 St Olavs Plass, 0129 OSLO

24.09.2024 14:44:24 AR634975463

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Pilestredet 38, 0166 Oslo

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
208	542	0	0

Eier: Julia Jin

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det varsles om etablering av et vindu i 7 etasje på adresse Pilestredet 38. Vinduet vil ikke være sjenerende, men det varsles for god ordens skyld. Tiltaket vil ikke ha påvirkning på deres eiendom.

24.09.2024 14:44:24 AR634975463

24.09.2024 14:44:24 AR634975463

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra § 29-4 om byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense fordi vinduet etableres utenfor 4 m grense til nabo mot øst; SIO, som forøvrig har ikke merknader til tiltaket.

Vinduet plasseres 1 m fra eiendomsgrense mot øst og vil ha en avstand på 9,95 m til nærmeste bygning.

Begrunnelse:

Tiltaket oppfyller hensynet til formålet med plan- og bygningslovens bestemmelser, da det ikke medfører noen negative konsekvenser for naboer eller det omkringliggende miljøet. Det er en rekke fordeler ved at det gis dispensasjon i denne saken:

Økt verdi og utnyttelse av eiendom:
Ved at arealet som tidligere har vært brukt som bod omgjøres til hoveddel med nytt vindu, vil eieren av leiligheten oppnå økt bruksareal, som igjen vil kunne føre til økt verdi ved fremtidig salg. Dette er en fordel både for eieren og for sameiet, da økt verdi på en leilighet kan bidra positivt til boligmarkedet i området.

Ingen sjenerende effekt for naboer:
Installeringen av det nye vinduet vil ikke påvirke naboer i vesentlig grad. Som nevnt har SiO, som nærmeste nabo, opplyst at de ikke ser at tiltaket vil ha noen ulemper for dem. Videre vil vinduet, på grunn av at 7. etasje er inntrukket, ikke være spesielt synlig fra gateplan eller fra de omkringliggende eiendommene.

Begrenset omfang og estetisk integrasjon:
Vindusinstallasjonen er et mindre tiltak som ikke vil påvirke den estetiske helheten i bygget eller nærområdet. Det vil heller ikke medføre innsynsproblemer for naboene.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2457

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: HJORTH ARKITEKTER AS., Nikolai Liknes Hansen

E-post: nlh@hjortharkitekter.no

Telefon: 48384649 / 48384649

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: HJORTH ARKITEKTER AS.

Organisasjonsnummer: 927937506

24.09.2024 14:44:24 AR634975463

Telefon: 48384649 / 48384649

E-post: nlh@hjortharkitekter.no

Postadresse: Herstadveien 14, 3140 NØTTERØY

24.09.2024 14:44:24 AR634975463

Filvedlegg:

01 Situasjonsplan.pdf
01 Fasade.pdf

Nabovarselet er signert av

NIKOLAI LIKNES HANSEN på vegne av HJORTH ARKITEKTER AS.

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

24.09.2024 14:44:24 AR634975463

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0344/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hegdehaugsveien 2 0167 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 66, snr 20 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no