

Hegdehaugsveien 36B



Velkommen til

Hegdehaugsveien 36B



Salgsoppgaven produsert 25. august 2025

Vender mot Uranienborg terrasse

Lekker 2-roms i 7.etg med spektakulær utsikt fra balkong med sol "hele" dagen. Garasjeplass m/lader. Vv/fyring ink. Heis

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	2 349,-
Omkostninger	151 150,-
Totalpris	6 143 499,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 738,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	7
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1957

Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no

Megler	Ida Basilier
Telefon	412 27 415
E-post	i.basilier@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sander Flåte v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Hegdehaugsveien 36B. Her bor du supersentralt rett ved Bogstadveien, men leiligheten vender i sin helhet inn mot rolige og idylliske Uranienborg terrasse. Leiligheten er bestående av en romslig stue med adkomst til vestvendt balkong hvor solen stråler "hele" dagen, delvis åpen stue/-kjøkken, soverom og bad. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Heisadkomst.

Leiligheten har eksklusiv disposisjonsrett til parkeringsplass nr. 242 i felles garasjeanlegg. Plassen har ladepunkt.

- Høydepunkter:
- Heisadkomst
- Spektakulær utsikt
- Lave felleskostnader
- Garasjeplass med lader
- Vestvendt balkong med sol "hele" dagen
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnader

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

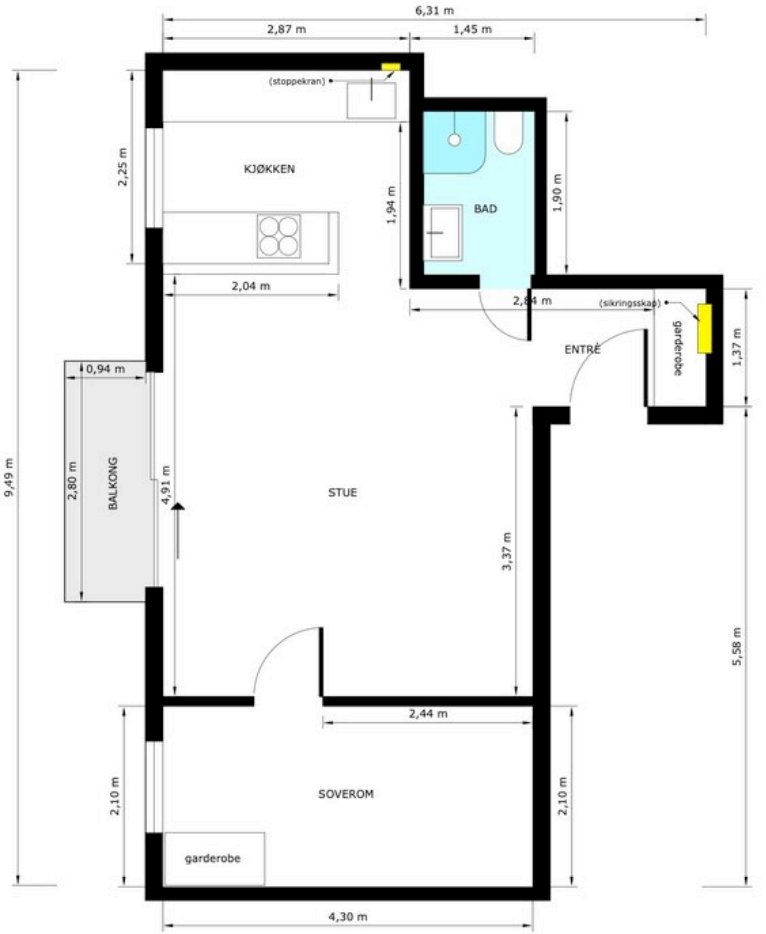
BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. 2 kjellerboder på 5 m^2.
Total BRA: 10 kvm.

HEGDEHAUGSVEIEN 36B
7.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.






HENRI MATISSE
FLOWER POETRY


HENRI MATISSE
GALERIE D'EXPOSITION


FLOWER POETRY












242
241

Informasjon

Hegdehaugsveien 36B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0191/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hegdehaugsveien 36B, 0352 OSLO
Gnr 214, bnr 102, snr 76 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ingrid Tande Ditlefsen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
2 349,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 992 349,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
149 800,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 143 499,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 156 199,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:

BRA-i: 43 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. 2 kjellerboder på 5 m^2.
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

7. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og stålplate på vegg over benk på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap, platetopp og stekovn. Opplegg for vaskemaskin.

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

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

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, porttelefon og garderobeskap.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Balkong, terrasse, platting:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 15,2 meter.
Rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.
Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.

Vinduer og dører:
Tilstandsgrad 2 settes pga det ene soveromsvinduet hvor nederste del av vinduskarmen tidligere har løsnet, og som eier har reparert med metallbeslag i hjørner. Øvrige dører og vinduer er vurdert uten avvik.

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Kjøkken - Avtrekk:
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Avløpsrør:
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.

Vannledninger:
Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via benkeskap på kjøkkenet. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Elektrisk:
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget. Sikringsskapet med hovedsikring og strømmåler er plassert i entré. Sikringsskap (underfordeling) er plassert i garderobeskap i entré.

Vannbåren varme:
Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Våtrom - Overflater:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: ikke relevant
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Våtrom - Sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten har iht. seksjoneringen eksklusiv disposisjonsrett til parkeringsplass nr. 242 i felles garasjeanlegg. Innendørs adkomst fra leiligheten til garasjeplassen.

Beboere kan leie ut sine egne plasser også eksternt, men styret må bli gjort kjent med hvem som leier plassen. Styret har utarbeidet en standard leiekontrakt som vi anmoder utleier om å benytte. Styret ber om å få en kopi av denne for sameiets utleieregister. Det er i alles interesse at utleie begrenses og i størst mulig grad kontrolleres for å minske muligheten for adkomst av fremmede med uhederlige formål til garasjeanlegget og boder.

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

2004 Bad pusset opp
2004 Kjøkken pusset opp
2007 Overflater pusset opp i regi at tidligere eier

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: I følge prospektet for boligen fra august 2007 ble leiligheten, inkludert badet, renovert i 2004, av fagfolk. Undertegnede har dog ikke dokumentasjon på dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra prospektet ved salg av leiligheten i 2007 (se link til Finn-annonsen over) kan man lese følgende, i regi av sameiet: - Oppussing av inngangspartier / trappeganger i 2003 - Rehabilitering av det elektriske anlegget (hovedtavle/stigeledninger) i gården i 1998-2004 - Oppgradering av fyringsanlegg/varmtvannstanker i 2000-2003) - Ny taktekking i 2004 Undertegnede har ikke kjennskap til hvilke firmaer som har utført arbeidene, men antar at dette er gjort av faglærte, ettersom det var i regi av sameiet. I min eiertid har det vært gjort utbedring av nedre dekke (fundament og asfalt på forsiden av bygget, ved butikken Sprell) (2023/2024).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I følge prospekt fra 2007 ble det gjort følgende elektriske arbeider i boligen i 2004: "Nytt elektrisk anlegg. Nytt hovedfordelingsskap i gang, nytt underfordelingsskap inne i leiligheten (i entreskap) med styringer/sikringer." Undertegnede har dog ikke dokumentasjon på dette arbeidet. I tillegg ble det som nevnt gjort elektiske arbeider i gården i 1998-2004, ref prospektet: "Rehabilitering av det elektriske anlegget (hovedtavle /stigeledninger)".

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er gjort i felles garasjeanlegg i regi av sameiet i 2022. Leverandør er "Ohmia Charging".

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
Eventuell kommentar: Det var en gang det var oversvømmelse i øverste kjeller på grunn av svært mye regn (mener det var sommeren 2023.)

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Jeg har noen ganger hatt tett sluk i kjøkkenvasken, og ved befaring av rørlegger fått beskjed om at rørene i bygget er gamle og ganske rustne, og at jeg derfor bør bruke avløpsrens (som "Mudin") forebyggende cirka en gang i måneden i leiligheten. Dette er et kjent problem i bygget, og vi har fått beskjed om at rørene i hele bygget antakeligvis skal skiftes ut i løpet av de nærmeste årene, og at vi derfor ikke skal sette i gang renovering av bad på egen hånd/legge nye gulv på bad før dette, da det antakeligvis også vil innebære nye bad for hele sameiet. (I vedlikeholdsplanen for bygget fra 2022, som ligger på Vibbo, skisseres det at det skal legges en plan for gjennomføring av rør- og våtromsprosjekt i 2026.)

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe feil ved ventilasjonsanlegget per se; kjøkkenvifta trekker luft ut av leiligheten og fungerer bra når den er skrudd på. Men jeg har syns at luften kan være litt tung i leiligheten, og vaktmester påpekte ved besøk at på mitt kjøkken, i hjørnet over kjøkkenvasken, har mange andre leiligheter en ventil som også er påkoblet ventilasjonsanlegget, hvis jeg forstod det riktig, og jeg fikk beskjed i et brev (fra sameiet mener jeg det var, finner dessverre ikke brevet nå), om at jeg bør åpne opp her, for flere år siden. Det har jeg dog ikke gjort. (Jeg har bare brukt balkongdør og vinduer for naturlig ventilasjon.)

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Lyssystemet i taket (spotter) fra Gira (funkbus) er nå ikke helt fungerende: Man får lys på i gangen, stua og kjøkkenet, men det fungerer ikke på soverommet eller badet, og det er også trøbbel med å styre det optimalt ellers i leiligheten. (Det gjøres via en fjernkontroll, samt knapper på veggen, men disse fungerer ikke helt som de skal nå). Jeg har etter besøk fra elektriker fått beskjed om at systemet nå er for gammelt (fra 2004) til at man får levert nye deler. Om man ønsker et fungerende system i taket må man derfor nå eventuelt oppgradere det til et mer moderne system. (Alternativt bare fjerne dette.)

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for leiligheten foreligger fra august 2025 (av takstmann Erik Iversen). Vedlikeholdsrapport for hele bygget, med vedlikeholdsplan, finnes fra 2022, og ligger i Vibbo-appen på boligens side.

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? Målingen ble senest foretatt av takstmann Erik Iversen 22.08.2025, og står i tilstandsrapporten samt plantegninger han har tegnet opp etter dette. (Målinger av både leilighet, balkong, tilhørende boder og garasje.)

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Fikk nabovarsel 24.08.25 om at de skal endre fasaden på parkeringsanlegget i Bogstadveien 1 med foliering av vinduer og nye skilt. Dette ligger jo dog på andre siden av bygget fra denne leiligheten, og denne leiligheten har ingen vinduer som vender i den retningen, så det vil ikke påvirke utsynet fra denne noe.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Jeg vil anta at en eventuell utskifting av alle rør i bygget og eventuell renovering av alle bad i fremtiden vil kunne føre til en økning i felleskostnadene, for å dekke dette.

Bygningssakkyndig
Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Adgang til utleie
Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må meldes til styret for registrering. Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha sammenlagte årlige strømutgifter for 2024 på ca. kr. 6 300,-, hvorav nettleie utgjorde ca. kr. 3 780,-.Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 738,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bredbånd, renhold, fyring, felles gårdsforsikring m.m.

Herav:
Felleskostnader kr. 2.558,-
Bredbånd kr. 179,- Fiber 1000/1000 som leveres av NextGenTel.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 345 458,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 381 830,- 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.

Hegdehaugsveien 36 Sameie, orgnr. 976.751.272

Om sameiet

Sameiets navn er Hegdehaugsveien 36. Sameiet består av 54 eierseksjoner og 35 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.04.1977. Eiendommen, gnr. 214 bnr. 102 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2007 - 2008: Fasaderehabilitering
2006: Rehabilitering utvendig dekke
2001 - 2002: Rehabilitering av oppgangene

Nytt:
Av større oppgaver kan nevnes:
Utskifting av lys i inngangsparti/heis (kostnad kr 150 000,-)
Rehabilitering av nedre dekke med membran og ny asfalt (ca. kr 1 million)
Utbedring og oppfølging av vannskader
Planlegging av videre vedlikehold
Styret fikk innhentet vedlikeholdsrapport i 2022. Rapporten er gjennomgått av styret, og de første oppgavene er utført. Neste oppgave som står for tur er rehabilitering av øvre dekke. Arbeidene estimeres å starte våren 2024.

Fra selger:
Vet du om noe som skal gjøres i sameiet/borettslaget?
Vi har fått beskjed om å ikke starte renovering av bad på egen hånd, uten å høre med styret, da dette mest sannsynlig skal gjøres i nærmeste samtid for hele

bygget på grunn av gamle rør som må byttes ut.

Det har vært et prosjekt med utbedring av asfalt og fundament på forsiden av bygget (ved Sprell), hvor jeg har betalt inn noen avdrag på tre ganger felleskostnadene et par ganger det siste året. Jeg er usikker på om det skal komme flere avdrag, eller om vi nå er ferdige med det - jeg mener at den jeg betalte før sommeren var den siste.

Det er fellesvaskeri i kjelleren som fritt kan benyttes av blokkens beboere til vask av eget tøy.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 349,-pr. 22.08.2025

LOBOS01-98207827738
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.05.2024: 8% pa. flytende
Saldo pr. 15.05.2024: kr. 507.289,-
Restløpetid: 5 år og 7 mnd.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207827738

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,65%
Restsaldo 417 298,00
Innfrielsesdato: 30.11.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 1 357 913,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 678 286,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyr som er til vesentlig ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88565943

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært ettertraktet og sentral beliggenhet på Majorstuen, perfekt for deg som ønsker å bo midt i smørøyet, men samtidig godt hevet over områdets travelhet og yrende liv. Leiligheten ligger flott til i bygget 7. etasje.

Med Bogstadveien rett utenfor døren har man alt i umiddelbar nærhet. Gaten er en av landets beste handlegater og tilbyr et rikt utvalg av shoppingmuligheter,

dagligvareforretninger, kaféer, bakerier, restauranter osv. Her kan man leve det enkle liv. Flere gode dagligvareforretninger i umiddelbar nærhet (KIWI, Rema og Meny).

Det er god tilgang til flere parker. Populære Stensparken ligger rett i nærheten, men det er også gangavstand til Slottsparken, Uranienborgparken, Frognerparken og St.Hanshaugen park. For de som ønsker å trene innendørs er det flere treningssentre i området. På Bislett Stadion er det også gratis innendørs løpebane. Ønsker man heller å nyte marka tar t-banen deg raskt til Gaustad (ca. 5. min), Frognerseteren eller Sognsvann som er flotte utgangspunkter for markas unike nettverk av turveier.

Leilighetens sentrale beliggenhet gjør at det er gangavstand til flere av byens mest populære områder. Her kan man nå Bislett, St.Hanshaugen, Frogner og Sentrum med Karl Johans gate og videre ned til Aker Brygge og Tjuvholmen på få minutter.

Majorstuen er et kollektivt knutepunkt med tilgang til alle t-banens linjer, tre trikkelinjer og fem busslinjer. Det er også holdeplass for flybussen. Fra Nationaltheatret er det også tilgang til tog og flytog. Her kommer man seg rundt i byen.

Umiddelbar nærhet til kollektivtransport i Homansbyen.

For de som skal studere i byen er det gangavstand til både Blindern, Høyskolen i Oslo og Universitetet. I tillegg tar t-banen deg raskt til BI-Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1962.

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.

Iht. originale byggetegninger er det i stuen opprinnelig en sovealkove. Denne er nå utvidet inn i stuen og laget et soverom. Innerste delen av soverommet er derfor opprinnelig godkjent som alkove og ikke soverom.
Endring av tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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 boliger". For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på

plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Josefines gate 23 - Etablering av uteservering og montering av markiser - Campo de fiori
Saksnummer 202462850 - Byggesak
Mottatt sak 13.12.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Hegdehaugsveien 36 A - Fasadeendring og etablering av ventilasjonsaggregat
Saksnummer 202317904 - Byggesak
Mottatt sak 14.02.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Hegdehaugsveien 36 A - Oppføring av skilt og reklameinnretning - Studio Alf
Saksnummer 202006233 - Byggesak
Mottatt sak 18.04.2020
Status Tillatelse gitt

Hegdehaugsveien 36 C - Utvidelse og bruksendring av arealer for eksisterende tannklinikk
Saksnummer 202215290 - Byggesak
Mottatt sak 22.12.2022
Status Rammetillatelse gitt

Bogstadveien 1 - Fasadeendring og endring av bakgårdsareal
Saksnummer 202458573 - Byggesak
Mottatt sak 19.07.2024
Status Rammetillatelse gitt

Bogstadveien 1- Utskifting av takvinduer
Saksnummer 202314527 - Byggesak
Mottatt sak 29.09.2023
Status Tillatelse gitt

Bogstadveien 1 - Bruksendring fra lager til servering i underetasje
Saksnummer 202305128 - Byggesak
Mottatt sak 31.03.2023
Status Tillatelse gitt

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:

301/214/102/76:
14.01.1861 - Dokumentnr: 919861 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1926 - Dokumentnr: 912444 - Erklæring/avtale
ang Holmenkollbanens undergrunnsforlengelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1951 - Dokumentnr: 301414 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1955 - Dokumentnr: 305107 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1955 - Dokumentnr: 308244 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1956 - Dokumentnr: 300629 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1959 - Dokumentnr: 520091 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2025 - Dokumentnr: 986559 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.04.1977 - Dokumentnr: 507480 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7644
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 89 SEKSJONER

17.01.2025 - Dokumentnr: 59916 - Reseksjonering
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/7644
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Mulighet for rask overtakelse.

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 budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 923,-
Nordvik Ekstra (avtales nærmere) kr. 0,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 875,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (oppdatert informasjon 2025) kr. 4 038,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 110,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-

Samlet skal selger betale kr. 124 820,- 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. 3 625,-.

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 25. august 2025

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler

Ida Basilier, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hegdehaugsveien 36B

Hegdehaugsveien 36B

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 238 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	16 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	8 min 0.5 km

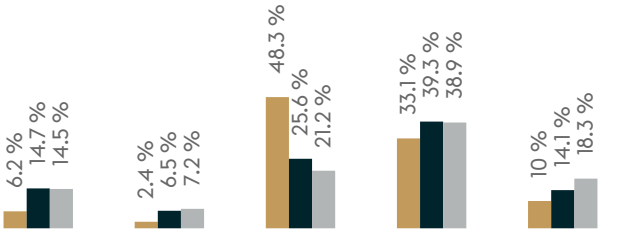
Offentlig transport

Rosenborg	Linje 11	2 min 0.2 km
Homansbyen i Josefines gate	Linje 21	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Treklang Montessoribarnehage (...	33 barn	3 min 0.2 km
Uranienborg barnehage (1-5 år)	26 barn	5 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	4 min
Dronning Astrids plass streetb...	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min
EVO Oscarsgate	5 min

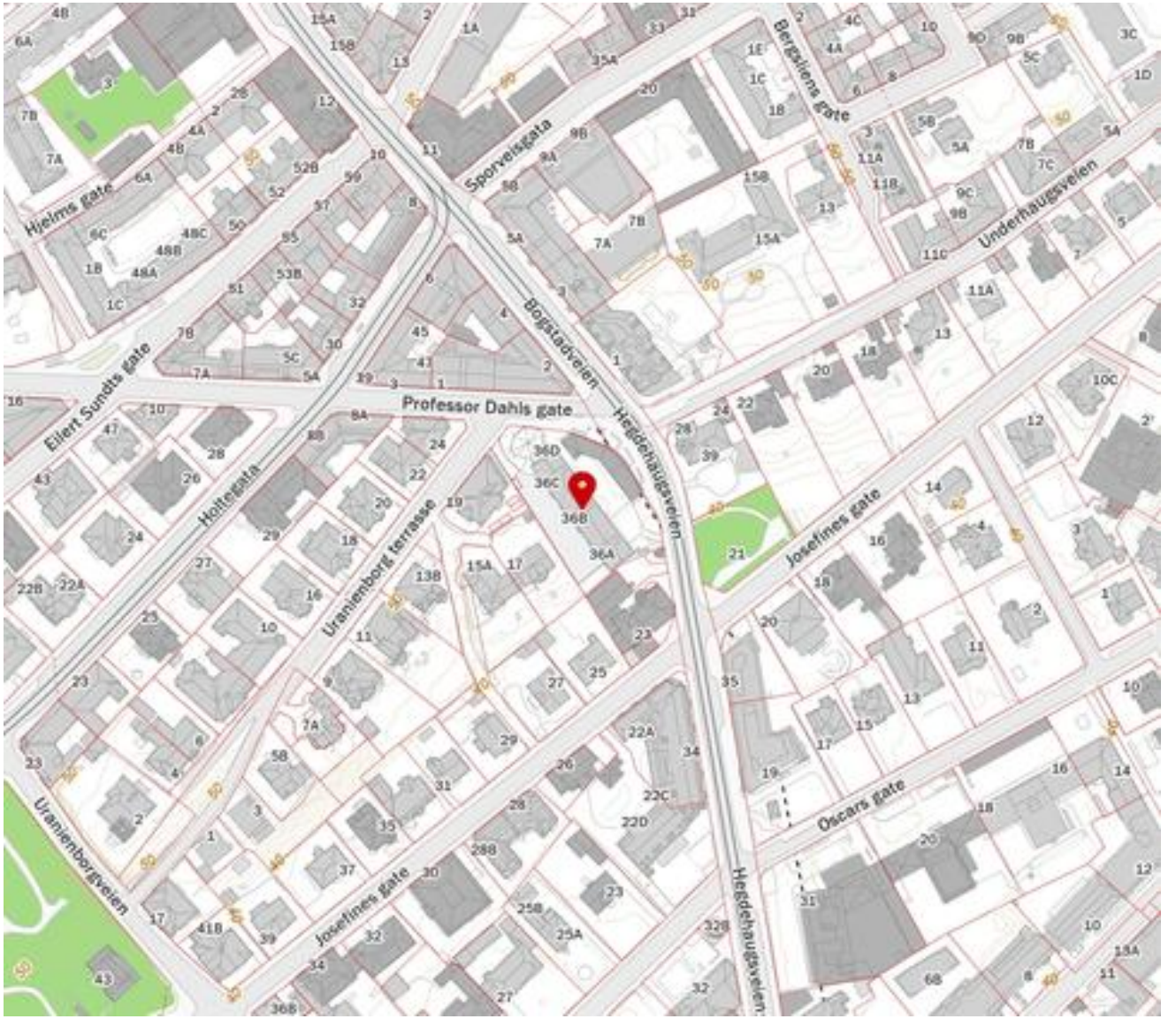
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Hegdehaugsveien 36B 0352 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1957
BRA: 53 m^2
BRA-i: 43 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	11	0	2

Supertakst
GNR: 214 BNR: 102 SNR: 76
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Hegdehaugsveien 36B
0352 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/18072

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 15,2 meter.

Rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Ubehandlet betonggulv.

Rekkverk av mur.

Gulvet har avrenning i front.

Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga det ene soveromsvinduet hvor nederste del av vinduskarmen tidligere har løsnet, og som eier har reparert med metallbeslag i hjørner.
Øvrige dører og vinduer er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av soveromsvinduet. Øvrige vinduer har ikke behov for strakstiltak, annet enn normalt vedlikehold.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Stekeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak

ANBEFALTE TILTAK:
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via benkeskap på kjøkkenet. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet med hovedsikring og strømmåler er plassert i entré.
Sikringsskap (underfordeling) er plassert i garderobeskap i entré.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: ikke relevant
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2023 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

ANBEFALT TILTAK
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal (fjernvarme). Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.8.2025	**22.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Ingrid Tande Ditlefsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hegdehaugsveien 36B, 0352 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	214	Bruksnr:	102	Festenr:	
Seksjonsnr:	76	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1957						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
7. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

7. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og stålplate på vegg over benk på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap, platetopp og stekovn. Opplegg for vaskemaskin.

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

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

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, porttelefon og garderobeskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	Bad pusset opp.	Nei
2007	Kjøkken pusset opp	Nei
2007	Overflater pusset opp i regi at tidligere eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	43	43	0	0	3
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	**53**	**43**	**10**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	43	43	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	10	0	10	Ingen primærrom.	Kjellerboder.
Totalt m²	**53**	**43**	**10**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.
Parkering: 15 kvm biloppstillingsplass i felles garasje.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: 2 kjellerboder på 5 og 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 239 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 15,2 meter.

Rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Ubehandlet betonggulv.

Rekkverk av mur.

Gulvet har avrenning i front.

Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2001.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Tilstandsgrad 2 settes pga det ene soveromsvinduet hvor nederste del av vinduskarmen tidligere har løsnet, og som eier har reparert med metallbeslag i hjørner.
Øvrige dører og vinduer er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av soveromsvinduet. Øvrige vinduer har ikke behov for strakstiltak, annet enn normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen merknader.

7. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 0 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 2 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 8 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 10 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Stekeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

ANBEFALTE TILTAK:
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i 2007 (kilde: tidligere salgsdokumenter)	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via benkeskap på kjøkkenet. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i regi at tidligere eier i 2007.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet med hovedsikring og strømmåler er plassert i entré.
Sikringsskap (underfordeling) er plassert i garderobeskap i entré.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal (fjernvarme). Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler som suppleres av mekanisk vifte på badet. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: ikke relevant
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2023 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett.

Dusjhjørne.

Servantskap med blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

ANBEFALT TILTAK
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav om FDV-dokumentasjon da badet ble bygget.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ditlefsen, Ingrid Tande	9578-5994-4-746462	2025-08-25 12:41:07

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
25. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0191/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegdehaugsveien 36B, 0352 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ingrid Tande Ditlefsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. august 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88565943
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: I følge prospektet for boligen fra august 2007 (https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=10703206) ble leiligheten, inkludert badet, renovert i 2004, av fagfolk. Undertegnede har dog ikke dokumentasjon på dette.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra prospektet ved salg av leiligheten i 2007 (se link til Finn-annonsen over) kan man lese følgende, i regi av sameiet: - Oppussing av inngangspartier / trappeganger i 2003 - Rehabilitering av det elektriske anlegget (hovedtavle/stigeledninger) i gården i 1998-2004 - Oppgradering av fyringsanlegg/varmtvannstanker i 2000-2003) - Ny taktekking i 2004 Undertegnede har ikke kjennskap til hvilke firmaer som har utført arbeidene, men antar at dette er gjort av faglærte, ettersom det var i regi av sameiet. I min eiertid har det vært gjort utbedring av nedre dekke (fundament og asfalt på forsiden av bygget, ved butikken Sprell) (2023/2024).

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I følge prospekt fra 2007 ble det gjort følgende elektriske arbeider i boligen i 2004: "Nytt elektrisk anlegg. Nytt hovedfordelingsskap i gang, nytt underfordelingsskap inne i leiligheten (i entreskap) med styringer/sikringer." Undertegnede har dog ikke dokumentasjon på dette arbeidet. I tillegg ble det som nevnt gjort elektiske arbeider i gården i 1998-2004, ref prospektet: "Rehabilitering av det elektriske anlegget (hovedtavle /stigeledninger)".

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er gjort i felles garasjeanlegg i regi av sameiet i 2022. Leverandør er "Ohmia Charging".

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Det var en gang det var oversvømmelse i øverste kjeller på grunn av svært mye regn (mener det var sommeren 2023.)

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?

Ja

Beskriv: Jeg har noen ganger hatt tett sluk i kjøkkenvasken, og ved befaring av rørlegger fått beskjed om at rørene i bygget er gamle og ganske rustne, og at jeg derfor bør bruke avløpsrens (som "Mudin") forebyggende cirka en gang i måneden i leiligheten. Dette er et kjent problem i bygget, og vi har fått beskjed om at rørene i hele bygget antakeligvis skal skiftes ut i løpet av de nærmeste årene, og at vi derfor ikke skal sette i gang renovering av bad på egen hånd/legge nye gulv på bad før dette, da det antakeligvis også vil innebære nye bad for hele sameiet. (I vedlikeholdsplanen for bygget fra 2022, som ligger på Vibbo, skisseres det at det skal legges en plan for gjennomføring av rør- og våtromsprosjekt i 2026.)

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe feil ved ventilasjonsanlegget per se; kjøkkenvifta trekker luft ut av leiligheten og fungerer bra når den er skrudd på. Men jeg har syns at luften kan være litt tung i leiligheten, og vaktmester påpekte ved besøk at på mitt kjøkken, i hjørnet over kjøkkenvasken, har mange andre leiligheter en ventil som også er påkoblet ventilasjonsanlegget, hvis jeg forstod det riktig, og jeg fikk beskjed i et brev (fra sameiet mener jeg det var, finner dessverre ikke brevet nå), om at jeg bør åpne opp her, for flere år siden. Det har jeg dog ikke gjort. (Jeg har bare brukt balkongdør og vinduer for naturlig ventilasjon.)

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

Ja

Beskriv: Lyssystemet i taket (spotter) fra Gira (funkbus) er nå ikke helt fungerende: Man får lys på i gangen, stua og kjøkkenet, men det fungerer ikke på soverommet eller badet, og det er også trøbbel med å styre det optimalt ellers i leiligheten. (Det gjøres via en fjernkontroll, samt knapper på veggen, men disse fungerer ikke helt som de skal nå). Jeg har etter besøk fra elektriker fått beskjed om at systemet nå er for gammelt (fra 2004) til at man får levert nye deler. Om man ønsker et fungerende system i taket må man derfor nå eventuelt oppgradere det til et mer moderne system. (Alternativt bare fjerne dette.)

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 for leiligheten foreligger fra august 2025 (av takstmann Erik Iversen). Vedlikeholdsrapport for hele bygget, med vedlikeholdsplan, finnes fra 2022, og ligger i Vibbo-appen på boligens side.

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? Målingen ble senest foretatt av takstmann Erik Iversen 22.08.2025, og står i tilstandsrapporten samt plantegninger han har tegnet opp etter dette. (Målinger av både leilighet, balkong, tilhørende boder og garasje.)

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Fikk nabovarsel 24.08.25 om at de skal endre fasaden på parkeringsanlegget i Bogstadveien 1 med foliering av vinduer og nye skilt. Dette ligger jo dog på andre siden av bygget fra denne leiligheten, og denne leiligheten har ingen vinduer som vender i den retningen, så det vil ikke påvirke utsynet fra denne noe.

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?

Ja

Beskriv: Jeg vil anta at en eventuell utskifting av alle rør i bygget og eventuell renovering av alle bad i fremtiden vil kunne føre til en økning i felleskostnadene, for å dekke dette.

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: 8-0191/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ditlefsen, Ingrid Tande	2025-08-25

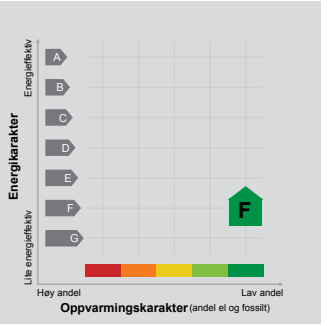
Identifikasjon

bankID Ditlefsen, Ingrid Tande

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hegdehaugsveien 36B
Postnummer	0352
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	76
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80514948
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-159101
Dato	23.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg
- Vask med fulle maskiner

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0191/24 . Vår ref.: 5391-1-76 Dato: 22.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hegdehaugsvn 36
Organisasjonsnr:	976751272
Seksjonseier:	Ditlefsen, Ingrid Tande
Medeier:	
Leilighetsnummer:	76
Adresse:	Hegdehaugsveien 36 B, 0352 OSLO
Seksjonsnummer:	76
Gnr.	214
Bnr.	102

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88565943.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Biloppstillingsplass er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen, og følger derfor ved salg. (mnd leie er inkl. i felleskostnadene) Det er ikke alle som har biloppstillingsplass, så forholdet må avklares med eier. Biloppstillingsplass kan kun selges innad i sameiet, og da må det reseksjoneres. (pga gammel seksjoneringsbegjæring, må det tegnes nye tegninger) Styret ble forelagt tilstandsrappart 10.05.2022. Store vedlikeholdsetterslep. Estimeres til ca. kr 50 000 000,- for arbeider som må utføres i en 5-års perriode. Det presiseres at dette er anslag, og at priser og tidspunkt arbeidene må utføres på kan endres. Soilrør og andre rør i sameiet må byttes ut eller på annen måte rehabiliteres (strømpe). Dette vil kunne medføre at alle bad må ""knekkes"". Styret anbefaler at bad ikke pusses opp før det er avklart hva som må gjøres.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207827738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	417 298,00
Innfrielsesdato:	30.11.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 737,51,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 558,51	
Bredbånd	179,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	489,-
Fradragsberettigede kostnader:	236,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	3 568,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207827738
Restsaldo:	2 349,20
Kapitalkostnader:	53,51

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 349,20,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor-Henry Spjelkevik, e-post: hegdehaugsvn36@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 36

Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og eventuelle leietagere. Husk at en lojal oppfølging fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt felles miljø.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

A. Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, barnevogner eller annet i felles trapperom og korridorer, dette gjelder også i bod området, dvs øvre og nedre kjeller.

B. Balkonger skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Det er forbudt å grille på balkongen.

C. Inngangsdører og dører til sykkelbod og kjeller skal alltid være låst, der ekstra sikkerhetslås er montert skal denne også alltid låses. Fremmede skal ikke slippes inn i oppgangene.

D. Dyr som er til vesentlig ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Hundeekskrementer må fjernes.

E. Ekstra kjøkkenvifter må ikke kobles til byggets fellesavsug. Lufting skal skje gjennom vinduer og ikke til oppgang.

F. Ved eventuelt fremleie av seksjoner skal leietagers navn meddeles forretningsfører.

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

A. Det skal være alminnelig ro i bygningen fra kl. 22.00 til kl. 08.00. I

B. Musikkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom

C. Bruk av støyende verktøy ved større rehabiliteringer er ikke tillatt mellom kl. 17.00 og kl. 08.00 hverdager, og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Ved større rehabiliteringer der arbeidene er til vesentlig sjenanse for de øvrige eierne, kan styret gi pålegg om at spesielt støyende arbeider utføres i spesielle tidsintervaller.

D. Bruk av støyende verktøy skal varsles med oppslag i oppgangene senest dagen før. I varselet skal det opplyses om varighet og kontaktinfo. Denne bestemmelse gjelder ikke kort tids bruk av støyende verktøy, eksempelvis bruk av drill for å henge opp gjenstander på veggen m.m.

3. VASKERI

A. Det er fellesvaskeri i kjelleren som fritt kan benyttes av blokkens beboere til vask av eget tøy.

B. Man skal følge oppsatte vasketider på tavlen og rydde og rengjøre vaskeriet etter bruk, tøy skal fjernes ved vasketidens utløp.

FORTS.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 36 – SIDE 2

4. SØPPEL

A. Søppel skal pakkes inn og bringes ned i utvendig søppelkasser plassert ved kjellerinngangen. Søppel skal ikke hensettes utenfor inngangsdørene.

B. Oslo har kildesortering av matavfall (grønn pose), plastemballasje (blå pose) og restavfall i vrengt handlepose. Dessuten er det egne papirkontainere.

C. Større ting som skal kastes må eiere selv sørge for bortkjøring av, eventuelt avtale med vaktmester om bortkjøring.

D. Uønsket reklamemateriell fra postkassene skal behandles som papir, og ikke kastes i oppgangen.

5. VEDLIKEHOLD

A Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende så som for eksempel utvending maling, radio- og TV, parabol antenner etc. Styret lager en samlet plan for solavskjerming. Styret har en samlet plan for solavskjerming. Informasjon fås hos vaktmester.
Individuell dekorering av vegger ved inngangsdører til den enkeltes seksjon er forbudt. Ved brudd på disse bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

B. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Byggearbeider skal henlegges til vanlig arbeidstid.

C. Skilting av postkasse og ringetablå skal skje på ensartet måte. Vaktmesteren er ansvarlig for å bestille og montere dette. Eieren faktureres direkte. Det er ikke lov å henge opp lapper på inngangsdører, heisdører eller veggene i inngangspartiet.

D. Lekkasjer og lignende som krever øyeblikkelig inngripen, skal straks meldes til et styremedlem eller forretningsfører.

6. PARKERING

Stopp etter innkjøring/utkjøring fra garasjen og sjekk at porten er lukket etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn. Politiet kontaktes ved uvedkommende i bygget.

Beboere kan leie ut sine egne plasser også eksternt, men styret må bli gjort kjent med hvem som leier plassen. Styret har utarbeidet en standard leiekontrakt som vi anmoder utleier om å benytte. Styret ber om å få en kopi av denne for sameiets utleieregister. Det er i alles interesse at utleie begrenses og i størst mulig grad kontrolleres for å minske muligheten for adkomst av fremmede med uhederlige formål til garasjeanlegget og boder.

Vedtatt på årsmøte 16. april 2002
Endret på sameiermøtet 27. mars 2014

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET
HEGDEHAUGSVEIEN 36

vedtatt i sameiermøte
den 16. mars 1999
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
endring i sameiermøte 16. april 2002 og 04.04.2005
Endret på ordinært sameiermøte 27.03.2014
Endret på ordinært sameiermøte 14. 06.2021

I OM SAMEIET

Sameiets navn er Hegdehaugsveien 36. Sameiet består av 54 eierseksjoner og 35 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.04.1977. Eiendommen, gnr. 214 bnr. 102 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

II BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREALENE

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

III FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

IV VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet og eventuelle deler av fellesarealene som én enkelt/enkelte sameiere har fått enerett til å bruke, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Dette gjelder også bruksenhetens vinduer og inngangsdør.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

V VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

VI REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIERE

Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

VII STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer med inntil to varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Om ikke annet angis, velges styret for to år av gangen.

VIII STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedteketer og vedtak i sameiermøtet. Styret kan i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltagere, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret representerer sameierene og forplikter dem i henhold til lov om eierseksjoner § 43.

IX SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om det er nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for det ordinære sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal angi saker som skal behandles i sameiermøtet. Med de unntak som er nevnt i pkt. 10 nedenfor kan det ikke treffes vedtak i andre saker enn dem som er angitt i møteinnkallingen.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg og/eller tap på mer enn fem prosent av sameiets årlige fellesutgifter.

X SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

- foreta konstituering,
- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer når tjenestetiden for ett eller flere styremedlemmer er ute.

XI MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet eksplisitt fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Som hovedregel treffes vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer 1).
Ved stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.
For vedtak som går utover vanlig drift og forvaltning, kreves det minst to tredjedels flertall 2).

XII OM SAMEIERMØTET

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av to av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Kopi av protokollen skal tilstilles alle sameierne, revisor og forretningsfører. Protokollen skal dessuten til enhver tid holdes tilgjengelig på forretningsførerens kontor.

1) Se esl § 30, 1.ledd. 2) Se for eksempel esl § 19, 5.ledd § 28, 2.ledd og § 30 2. og 3. ledd.

XIII REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

XIV FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall avgjøre at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette en 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.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

XV MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis ikke pålegget er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

XVI FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27. likt med sameier regnes her enhver annen som bruker bruksenheten, dvs leiere eller andre som ikke er sameier.

XVII BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som går utover vanlig forvaltning og tiltak som skal meldes til bygningsmyndighetene, må av styret forelegges sameiermøtet og godkjennes med to tredjedels flertall 3). Tiltaket skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes 4).

XVIII ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

XIX HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning om avtale med seg selv eller nærstående om sitt eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl §§26 og 27.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

XX FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Når ikke annet er fastsatt i disse vedtekter med hjemmel i loven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

3) jfr. esl § 30, 2.ledd, bokstav b.
4) Dette for at styret da kan kontrollere at tiltaket holdes innenfor sameiermøtets godkjenning.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

Organisasjonsnummer: 976751272
Møtet ble avholdt 31. mars kl. 18:00, OBOS lokaler, Hammersborg Torg 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Helge Aamoth er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitner ble Thomas Ottosen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 143 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 143 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Mistillitsforslag mot styreleder Kristoffer Andenæs og styremedlem Tonny Johansen i Sameiet Hegdehaugsveien 36

Fremmet av: Christian Benzen

Mistillitsforslaget er beskrevet i vedlegget

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. •Chris Benzen redegjorde grundig for sitt mistillitsforslag mot Kristoffer Erling Andenæs og Tonny Johansen med henvisning til redegjørelsen lastet opp i Vibbo.**
•Kristoffer Erling Andenæs og Tonny Johansen ble stilt en rekke spørsmål vedrørende deres håndtering av de forhold som er omfattet av Chris Benzen sitt mistillitsforslag. Gjennomgående var svarene fra Kristoffer Erling Andenæs «ingen kommentar» eller at det måtte han komme tilbake til. På spørsmål om Kristoffer Erling Andenæs sine roller i Andenæs Eiendom AS og Hegdehaugsveien 36 AS, svarte Kristoffer Erling Andenæs det kan vedkommende søke opp på «proff.no». På direkte spørsmål fra Ottosen om det var noen uriktigheter ved Chris Benzen sitt fremlegg, svarte Kristoffer Erling Andenæs at det er besvart i dokumentet her, og pekte på et dokument angivelig et styremøtereferat som Tonny Johansen fremla på sameiermøtet. På oppfordring om å kommentere dette nærmere henviste Kristoffer Erling Andenæs igjen til dette dokumentet. Et flertall av sameierne ga uttrykk for at de ikke fikk svar på sine spørsmål, tross gjentatte forsøk. Kristoffer Erling Andenæs unngikk dermed å svare på de aller fleste av forholdene redegjort for i mistillitsforslaget fra Chris Benzen.

8. Mistillit mot Chris Benzen

Fremmet av: Kristoffer Andenæs

Forslag til vedtak:
Chris Benzen fratrer styret

Vedtatt. •Kristoffer Erling Andenæs begrunnet mistillitsforslaget mot Chris Benzen i hovedsak i at han brukte for mye penger på konsulenter.
• Forslaget ble vedtatt med stemmene til Andenæs Eiendom AS og Hegdehaugsveien 36 AS. Sistnevnte er eid av Andenergy AS – som igjen er eid av Kristoffer Erling Andenæs.

9. Valg av tillitsvalgte

Dersom ett eller begge mistillitsforslag vedtas, må det velges flere i styrtet. Som et resultat av vedtatt mistillit mot Chris Benzen, valgte Magdeli Bendix Madsen å trekke seg fra styret.

Kristoffer Andenæs valgte å tre til side fra styrelederververvet, slik at ny styreleder ble valgt.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anouska Andenæs
Kristoffer Andenæs

• Kristoffer Erling Andenæs fremmet forslag om at hans kone Anouska Andenæs skulle bli valgt til styremedlem. Forslaget ble vedtatt med stemmene til Andenæs Eiendom AS og Hegdehaugsveien 36 AS. Øvrige deltakere på årsmøtet, totalt 30 seksjoner, stemte imot forslaget.
• Kristoffer Erling Andenæs hadde med seg advokat Tor-Henry Spjelkevik i møtet, som han i møtet foreslo som styremedlem. Spjelkevik opplyste om at han ikke var inhabil, og at verken han eller andre advokater ved hans kontor hadde hatt eller har oppdrag for Andenæs Eiendom AS, Hegdehaugsveien 36 AS eller noen av Andenæs familiens medlemmer eller deres selskaper direkte eller indirekte.

Følgende stilte til valg:
Anouska Andenæs
Kristoffer Andenæs

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tor-Henry Spjelkevik

Følgende stilte til valg:
Tor-Henry Spjelkevik

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5391
SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
31. mars 2025 kl. 18:00, OBOS lokaler, Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mistillitsforslag mot styreleder Kristoffer Andenæs og styremedlem Tonny Johansen i Sameiet Hegdehaugsveien 36
8. Mistillit mot Chris Benzen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. 5391 Hegdehaugsveien 36 SE Årsregnskap 2024.pdf
3. 5391 Hegdehaugsveien 36 revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 143 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 143 000,-

Sak 7

Mistillitsforslag mot styreleder Kristoffer Andenæs og styremedlem Tonny Johansen i Sameiet Hegdehaugsveien 36

Forslag fremmet av:
Christian Benzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mistillitsforslaget er beskrevet i vedlegget

Forslag til vedtak

1) Mistillitsforslag mot KA og TJ. Begrunnelsen finnes i ovenstående tekst.

2) Hvis mistillitsforslaget over ikke lykkes, må sameiet bestille en juridisk utredning gjennomført av kompetente jurister for å belyse sakens fakta. Seksjonseiere med juridisk utdannelse, som er uavhengige av sittende styremedlemmer, foreslås å lede arbeidet med å få ovenstående problemstillinger og fakta gjennomgått og vurdert. Eventuelt er undertegnede interessert i og villig til, å lede dette arbeidet. Det formodes at KA og TJ ikke motsetter seg dette da de er tjent med å ha sameiets fulle tillit i sitt videre arbeide.

Vedlegg

4. Mistillitsforslag.pdf

Sak 8

Mistillit mot Chris Benzen

Forslag fremmet av:
Kristoffer Andenæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Chris Benzen fratrer styret

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Dersom ett eller begge mistillitsforslag vedtas, må det velges flere i styrtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anouska Andenæs

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Andenæs
Styremedlem	Christian Benzen
Styremedlem	Magdeli Bendix Madsen
Styremedlem	Tonny Johansen

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret kan kontaktes via Vibbo.

Generelle opplysninger om Hegdehaugsveien 36 Sameie
Sameiet består av 89 seksjoner.
Hegdehaugsveien 36 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976751272, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 102

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hegdehaugsveien 36 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid
Styrearbeidet har i det vesentlige vært konsentrert rundt rehabilitering og utbedring av dekkene i forkant av bygget. I tillegg har det vært arbeid rundt vannlekkasje fra tak og utskifting av maskiner i vaskerommet,

Det har vært diskusjoner rundt leie av rom for fjernvarmesentral fra Hegdehaugsveien 36 AS (Andenæs) til sameiet. Det ble innhentet takst fra nøytral aktør for leieprisnivå. Styret godkjente leieavtale i henhold til takstrapport. Chris Benzen tok dissens. For ordens skyld nevnes at Kristoffer Andenæs erklærte seg inhabil.

Vedlikehold etter vedlikeholdsplan

Sameiet fikk laget en vedlikeholdsplan i 2022. I 2023 og 2024 er dekkene utbedret / rehabilitert. Kostnadene var estimert til kr 8 900 000,-. Faktiske kostnader til nå (bokført 2023 og 2024) er kr 3 457 000,-. Arbeidene er i det alt vesentlige avsluttet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er i henhold til budsjett

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i kostnader til rehabilitering av øvre dekke med drøyt kr 2 400 000,-.
I tillegg er kostnader til energi kr 213 577,- høyere enn budsjettert. I dette omfattes ca. kr 277 500 000,- i leie for energisentral. Energikostnadene var således noe under budsjett.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -313 315,-.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved budsjettert overskudd.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader men med ekstra innbetaling i mai med beløp tilsvarende to måneders felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36
ORG.NR. 976 751 272, KUNDENR. 5391

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 881 786	5 883 286	5 883 000	5 883 286
Andre inntekter	3	147 525	170 509	180 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 029 311**	**6 053 795**	**6 063 000**	**6 063 286**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 092	-20 092	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-142 500	-142 500	-142 500	-143 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-167 160	-158 745	-163 000	-171 000
Konsulenthonorar	7	-62 010	-240 200	-100 000	200 000
Drift og vedlikehold	8	-3 358 515	-1 647 618	-1 560 000	-1 392 000
Forsikringer		-475 458	-442 579	-500 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 123 287	-973 727	-1 109 000	-1 234 000
Kostnader sameie		0	0	-25 000	-25 000
Energi/fyring	10	-1 413 577	-1 319 977	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 632	-115 992	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	11	-539 401	-561 912	-598 000	-620 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 432 257**	**-5 632 968**	**-5 557 500**	**-5 350 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 402 946**	**420 827**	**505 500**	**713 286**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	86 947	66 691	0	0
Finanskostnader	13	-41 915	-41 302	0	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**45 032**	**25 389**	**0**	**-35 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 357 913**	**446 216**	**505 500**	**678 286**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	446 216		
Fra opptjent egenkapital		-581 253	0		
Udekket tap		-776 660	0		

SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36
ORG.NR. 976 751 272, KUNDENR. 5391

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		44 785	14 106
Forskuddsbetalte kostnader		100 481	100 017
Driftskonto OBOS-banken		132 674	904 591
Sparekonto OBOS-banken		547 776	1 415 687
SUM OMLØPSMIDLER		**825 716**	**2 434 402**
SUM EIENDELER		**825 716**	**2 434 402**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	0	581 254
Udekket tap	14,15	-776 660	0
SUM EGENKAPITAL		**-776 660**	**581 254**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	463 345	537 504
SUM LANGSIKTIG GJELD		**463 345**	**537 504**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 194	94 339
Leverandørgjeld		1 012 634	1 211 702
Påløpte renter		203	3 737
Påløpte avdrag		0	5 866
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 139 031**	**1 315 644**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**825 716**	**2 434 402**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Sameiet Hegdehaugsvn 36

Kristoffer Erling Andenæs Magdeli Bendix Madsen Tonny Johansen

Christian Benzen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 938 252
Ekstra innbetaling	823 042
TV/Internett	115 992
Parkering	4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 881 786**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	35
Leie	28 332
Telia	119 158
SUM ANDRE INNTEKTER	**147 525**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 092
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 092**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 142 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 760
Realkapital Eiendom AS	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-62 010**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

ÅF Advansia AS	-507 502
HTC Group AS	-331 250
Spesialdekker AS	-1 189 360
Drammen Sveis	-375 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 403 112**
Drift/vedlikehold bygninger	-373 650
Drift/vedlikehold VVS	-165 784
Drift/vedlikehold elektro	-9 539
Drift/vedlikehold heisanlegg	-227 627
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 346
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-89 427
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 146
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 358 515**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-591 055
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-531 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 123 287**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-288 134
Fjernvarme	-847 943
Leie rom varmesentral (tre år)	-277 500
SUM ENERGI / FYRING	**-1 413 577**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 995
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 498
Vaktmestertjenester	-241 822
Vakthold	-109 800
Renhold ved firmaer	-105 717
Snørydding	-37 255
Andre fremmede tjenester	-1 149
Trykksaker	-20
Andre kontorkostnader	-333
Porto	-850
Bank- og kortgebyr	-2 962
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-539 401**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	35 416
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 111
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 420
SUM FINANSINNTEKTER	**86 947**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-40 864
Renter på leverandørgjeld	-1 051
SUM FINANSKOSTNADER	**-41 915**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-776 660
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-776 660**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	562 496	
Nedbetalt i år	74 159	
		-463 345
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-463 345**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Hegdehaugsvn 36

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 881 786	5 883 000	1 214	0 %
Andre inntekter	147 525	180 000	32 475	18 %
Sum driftsinntekter	**6 029 311**	**6 063 000**	**33 689**	**1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-20 092	-20 000	92	0 %
Styrehonorar	-142 500	-142 500	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 625	-10 000	-375	4 %
Forretningsførerhonorar	-167 160	-163 000	4 160	-3 %
Konsulenthonorar	-62 010	-100 000	-37 990	38 %
Drift og vedlikehold	-3 358 515	-1 560 000	1 798 515	-115 %
Forsikringer	-475 458	-500 000	-24 542	5 %
Kommunale avgifter	-1 123 287	-1 109 000	14 287	-1 %
Kostnader sameie	0	-25 000	-25 000	100 %
Energi/fyring	-1 413 577	-1 200 000	213 577	-18 %
TV-anlegg/bredbånd	-120 632	-130 000	-9 368	7 %
Andre driftskostnader	-539 401	-598 000	-58 599	10 %
Sum driftskostnader	**-7 432 257**	**-5 557 500**	**1 874 757**	**-34 %**
Driftsresultat	**-1 402 946**	**505 500**	**1 908 446**	**378 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	86 947	0	-86 947	100 %
Finanskostnader	-41 915	0	41 915	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**45 032**	**0**	**-45 032**	**100 %**
Årsresultat	**-1 357 913**	**505 500**	**1 863 413**	**369 %**

Til årsmøtet i Sameiet Hedgehaugsvn 36

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hedgehaugsvn 36 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 6. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Mistillitsforslag mot styreleder Kristoffer Andenæs og styremedlem Tonny Johansen i Sameiet Hegdehaugsveien 36

Ifbm styrearbeidet i Sameiet Hegdehaugsveien 36 har det oppstått utfordringer med tilliten mellom undertegnede (Chris Benzen – CB) og hhv styreleder Kristoffer Andenæs (KA) som representerer primært mange av næringsseksjonene i sameiet via selskapet Hegdehaugsveien 36 AS (HHV) og Tonny Johansen (TJ) som representerer Andenæs Eiendom AS (AE) – som eier/drifter flere av boligseksjonene i bygget.

Sammendrag

Bakgrunnen for mistillitsforslaget er at KA i samarbeid med TJ har utført handlinger og opptrådt på slik vis at jeg vurderer dem som uskikket til å sitte i styret for Sameiet Hegdehaugsveien 36 hvor deres oppgave er å ivareta samtlige seksjonseieres interesser – noe de tydelig har vist at de ikke gjør ved å forsøke å berike seg selv på bekostning av andre seksjonseiere. Videre har styreleder vedtatt at han ikke ønsker at undertegnede skal ha en aktiv rolle i styret fordi jeg også i styremøter har påpekt ovenstående. Dette forhindrer nødvendig og lovpålagt kontroll som styremedlemmer plikter å gjennomføre i form av sitt verv. Dette medfører et dysfunksjonelt styre – og må korrigeres.

En mer detaljert redegjørelse

HHV ble stiftet relativt nylig - den 06 oktober 2023. Til sammen har HHV & AE nær 50% av arealet i bygget. Eiendommene som ligger innunder selskapet HHV ble tidligere driftet av AE og ble så vidt jeg vet helt eller delvis skilt ut fra AE – og det foreligger nære koblinger mellom disse to selskapene og styremedlemmene som representerer disse finansielt, via familie og nære relasjoner mellom tidligere arbeidskollegaer. TJ har vært styreleder i sameiet Hegdehaugsveien 36 i over 10 år, mens KA overtok dette vervet ved ordinær generalforsamling i 2024. TJ fortsatte deretter som styremedlem.

Følgende er en oppsummering av forholdene som jeg har forsøkt å holde kort – men som pga sin art har et visst omfang for å få med nødvendige detaljer og nyanser.

Ifbm at det kom forbud mot oljefyring fom 2020 måtte sameiet fase ut oljefyr. Det var diskusjoner i sameiet om flere løsninger – men valget falt på fjernvarme. I den forbindelse ble det vurdert plassering lokasjon for fjernvarmesentral i bygget. Noen alternativer ble vurdert, men et lokale i kjelleren ble identifisert og vurdert egnet - og besluttet tatt i bruk. Kjellerlokalet hadde stått tomt lenge så vidt vites – og undertegnede forsto det som at kjellerlokalet kunne benyttes fritt. Undertegnede har ikke dokumentasjon på dette – og KA & TJ har ikke dokumentasjon på at leie skulle beregnes. Bruk av kjellerlokalet ble omtalt som «Ingen formell avtale» i styreprotokoll.

Det går noen år (2021 eller 2022) – og så sier TJ på styremøte at det vil bli forlangt leie for lokalet. Men ingen detaljer eller ytterligere informasjon fremlegges. Jeg blir overrasket – men tar det til etterretning til

mer informasjon bli presentert. Så går det ytterligere tid til KA blir valgt til styreleder og deretter snarlig fremmer krav om leie av lokalet, fordi det er han som eier nå dette.

Først litt bakgrunnsinformasjon - når KA har fått eiendommene skilt ut i eget selskap og verdifastsettelsen er gjennomført er grunnen redet for å gjøre grep for å øke leieinntektene. KA forlanger innledningsvis i mail datert 12 april 2024 en årsleie på 250 000 NOK for 25 kvm kjellerlokale + 3 kvm ideell andel av øvrige lokaler han eier hvor rør til fjernvarmesentralen går igjennom. Totalt 28 kvm. Det utgjør en leie per kvm på 8 929 NOK per kvm per år. For et kjellerlokale som KA/AE så vidt vites ikke har klart å leie ut tidligere.
Iht bransjekilder, og kilder som Statista, er prisen for de beste lokalene (prime location) for næringseiendom i Oslo omkring 6 000 NOK per kvm per år. Kilde:
https://www.statista.com/statistics/530122/office-real-estate-prime-rent-oslo-norway-europe/
Da prater vi gjerne nybygg eller nylig oppussede lokaler, skipsgulv, marmor på veggene, utsikt til fjorden, etc. Kjellerlokalet til KA har/hadde åpenbart ingen av disse kvalitetene.
Jeg bestrider åpenbart slike hinsides urimelige leiepriskrav – og mener også at det er uredelig. TJ & KA har fremstått koordinert på styremøter, og jeg det berettiget å stille spørsmål ved om det hele var planlagt fra starten av.
Videre har KA forsøkt å bruke ordspill i styremøtene til å hevde at enighet om utleie og leiekontrakt har blitt oppnådd, og TJ har støttet KA uten unntak – hvilket ytterligere provoserer og oppleves urimelig.

KA forsøker så å gi et «bedre tilbud». Han hevder i mail datert 16 april 2024 å mene at 201 950 NOK er en rett pris – men velger å være «storsinnet» og gir «rabatt» på dette. Og krever nå 180 000 NOK per år, og han skriver «håper denne rabatten blir godt mottatt". Dette tilsvarer 6 428 NOK per kvm per år.

Min vurdering var at dette fortsatt var like riv ruskende gærent – og nekter plent å gå med på dette. KA responderer med at siden vi ikke lykkes å enes om en leieavtale – så vil han dessuten kreve 3 års leie etterbetalt, noe TJ støtter. Jeg bestrider at KA kan kreve etterbetalt leie for en avtale som aldri har eksistert. Og særlig på de vilkårene de krever. KA & TJ fremsto som koordinerte på alle styremøter og i øvrig kommunikasjon.

Etter en del diskusjon fram og tilbake blir styret imidlertid enige om at vi skal få tre næringsmeglere til å vurdere hva markedsbasert leieprisnivå, samt verdi ved et eventuelt salg, vil ligge på. Forretningsfører klarer kun å få inn en næringsmegler som gir estimat, tilsynelatende grunnet at det er høy aktivitet for disse på andre mer lukrative oppdrag.

Ved gjennomføring av befaring med næringsmegler blir KA med sammen med forretningsfører og forsøker å argumentere for høyere pris. Dette er særdeles uryddig – og ikke iht forutsetningene hvor poenget var å få uavhengige vurderinger – uhildet av partene og deres mulige påvirkning. Det er uklart hvilken innflytelse dette har hatt på næringsmeglers vurderinger.

Næringsmegler skriver i sin rapport at: «Konkrete referanser vi har i nærområdet, har en gjennomsnittlig leie på ca 1 150 NOK per kvm per år». Allikevel velger de å argumentere for at leie kunne være så høy som 2 000 NOK per kvm per år om lokalene ble leid ut for andre formål. Totalt blir det 62 000 NOK da næringsmegler kommer fra til at det er totalt 31 kvm det er snakk om. (Det er uklart hva arealavviket mellom 28 og 31 kvm skyldes, da fokus har ligget på det overordnede).

Ovennevnte viser med all tydelighet at styreleder har forsøkt å berike seg selv på øvrige seksjonseieres bekostning ved å forlange uforholdsmessig høy leie – og dessverre på urettmessig grunnlag. Og dessverre har TJ lagt til rette for dette og vært en støttespiller for KA hele veien. Det er uklart for undertegnede hvordan dette skal være av interesse for AE og om TJ har handlet pga mulig interessefellesskap med KA eller om det foreligger annen motivasjon.

Jeg bestrider fortsatt at sameiet skal betale leie for disse lokalene – og om noe så er KA og TJ ansvarlige for å rydde opp i dette uten at sameiet skal belastes.

I forkant av siste styremøte, 05 februar 2025, gjorde TJ et framstøt og foreslo et kompromiss om leie for kjellerlokalet lik næringsmeglers estimat (+ MVA som sameiet ikke har fradrag for), dvs 62 000 NOK + 15 500 NOK = 77 500 NOK. + 3 års etterbetalt leie lik 232 500 NOK – totalt 310 000 NOK. Forslaget ble tatt opp til behandling – og for første gang går KA ut av møtet (Pga inhabilitet i saker som gjelder økonomisk særinteresse. CB har tatt opp inhabilitet gjentatte ganger ovenfor KA & TJ - ref eierseksjonsloven § 58 & 59 bl.a., noe de kategorisk har avvist). TJ prater om at det kan bli meget høye kostnader til advokater, og det siste styremedlemmet, Magdeli Bendix Madsen (MBM), sier hun blir skremt av dette – og føler det er tryggest å stemme for forslaget til TJ. CB stemmer imot – og da er det flertall 2 mot 1.

Min påstand er at denne avtalen er ugyldig gitt at den er inngått på bristende forutsetninger. Og at styreleder KA og styremedlem TJ må ansees å handle i særinteresser for seg selv og ikke hva som er i øvrige seksjonseieres interesser (og dermed er ugyldig, ref eierseksjonsloven § 58 & 59). Og derav også et mistillitsforslag.

KA har også sagt i styremøter at han ikke ønsker at jeg skal ha noen aktiv rolle i styret lenger – og at han skal håndtere alle saker selv. Dette strider med hele formålet til et styre – og jeg finner det også meget problematisk gitt at KA har vist tilbøyeligheter til å berike seg selv på andre seksjonseieres bekostning. Hvis ikke all informasjon framlegges og jeg og øvrige styremedlemmer kan ha full innsikt i hva sameiet foretar seg – så kan vi heller ikke utøve vår lovpålagte kontrollfunksjon i styret.

Jeg foreslår at det stemmes over følgende på årsmøtet til sameiet Hegdehaugsveien 36:

1) Mistillitsforslag mot KA. Begrunnelsen finnes i ovenstående tekst.

2) Mistillitsforslag mot TJ. Begrunnelsen finnes i ovenstående tekst.

3) Hvis mistillitsforslaget over ikke lykkes, må sameiet bestille en juridisk utredning gjennomført av kompetente jurister for å belyse sakens fakta. Seksjonseiere med juridisk utdannelse, som er uavhengige av sittende styremedlemmer, foreslås å lede arbeidet med å få ovenstående problemstillinger og fakta gjennomgått og vurdert. Eventuelt er undertegnede interessert i og villig til, å lede dette arbeidet. Det formodes at KA og TJ ikke motsetter seg dette da de er tjent med å ha sameiets fulle tillit i sitt videre arbeide.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25
Selskapsnummer: 5391 **Selskapsnavn:** SAMEIET HEGDEHAUGSVN 36

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Hegdehaugsveien 36 Sameie

---

Møtedato: 19.09.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: OBOS lokaler

Til stede: 6 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 7 stemmeberettigede med 65 stemmer.

(Andenæs 48 seksjoner, Tigalanova/Bjerke 12 seksjoner)

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helge Aamoth.

Møtet ble åpnet av Helge Aamoth

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Helge Aamoth foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Vedtatt.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Helge Aamoth foreslått, og som protokollvitne ble

Jens Roar Bjerke foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Vedtatt.

Hegdehaugsveien 36 Sameie

2 Forslag

A Rehabilitering av dekke

Styret har innhente bistand fra byggteknisk rådgiver vedrørende rehabilitering av dekker utenfor Brukt Antikk (nedre dekke og bak «Bananbygget» (øvre dekke). Første skritt er nedre dekke, der det nå foreligger tre tilbud. Styret har vurdert tilbudene. De er etter det styret og byggteknisk rådgiver har vurdert like i kvalitet, og videre er entreprenørene likestilt mtp. kompetanse. Den største prisdifferansen ligger i posten for asfalt / toppdekke. Her har dyreste tilbyder uttalt at rimeligste tilbyders alternativ er tilsvarende deres når det gjelder kvalitet. Styret har derfor landet på at pris blir avgjørende for valg av entreprenør, og har besluttet å gå i forhandlinger med rimeligste entreprenør. Tilbudene varierte fra snaut kr 800 000,- til kr 1 040 000,-. Alle hadde forbehold om at forutsetningene for arbeidene kan endres når dekket åpnes. Uforutsette forhold kan medføre risiko for økte kostnader, som for eksempel hvis skader på betongen avdekkes som må utbedres, eller det må graves ut i gaten for å isolere mot vanninntrengning.

Foreløpig kostnadsestimat kr 800 000,- inkl. MVA for jobben. I tillegg er det en viss usikkerhet rundt forbehold som er tatt, da det kan komme frem forhold det må gjøres noe med når dekket åpnes. I tillegg kommer også konsulenthonorar til innleid prosjektleder. Styret vil forsøke å få gjennomført rehabilitering av det nedre dekket i år. Øvre dekke er ønskelig å rehabilitere i løpet av 2024.

Arbeidene vil finansieres ved kapitalinnbetaling fra eierne fordelt etter eierbrøk. For arbeidene som ønskes gjennomført i år vurderes det tilstrekkelig å gjennomføre kapitalinnhenting tilsvarende 2x felleskostnader i løpet av høsten.

Tiltaket er nødvendig vedlikehold, og vedtas av styret eller årsmøtet med alminnelig flertall. Styret velger å legge saken frem for årsmøtet, slik at det samtidig kan gis informasjon.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av dekkene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B Fasaderehabilitering Brukt og Antikk-lokalet

Eier av Brukt og Antikk-lokalet ønsker å sette inn nye og flere dører og vinduer. Se vedlagte tegninger som viser ønsket og nåværende fasade.

Forslag til vedtak: Fasadeendring godkjennes av sameiet. Eier står ansvarlig for søknad til Oslo kommune og kostnader til denne.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

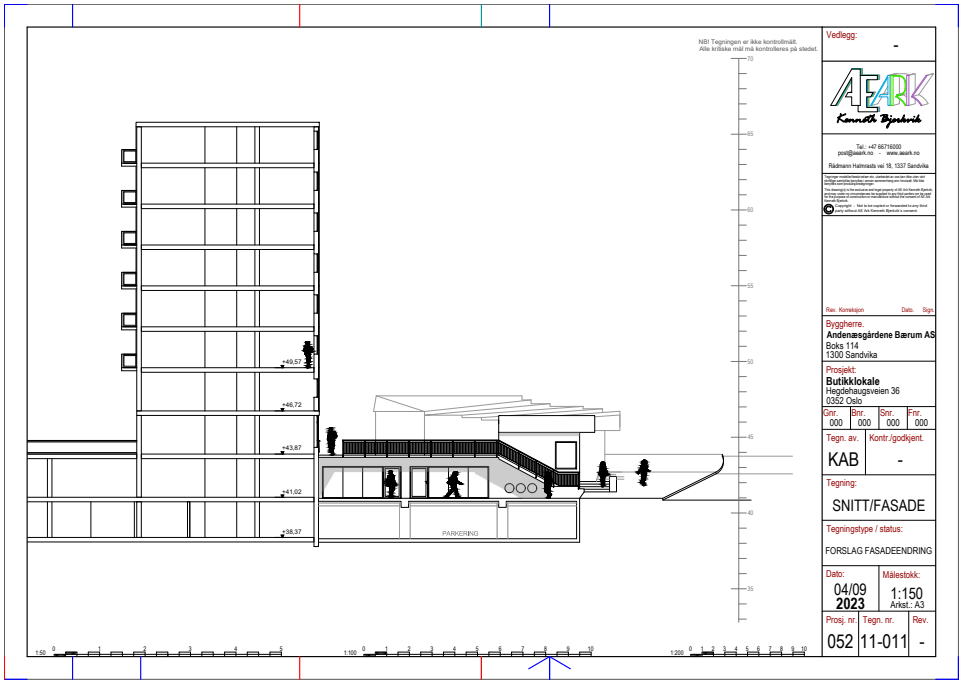
Tegning av ny fasade vedlagt bakerst.

Møtet ble hevet kl.: 18.30. Protokollen signeres av

Helge Aamoth /s/
Møteleder / Fører av protokollen

Jens Roar Bjerke /s/

Protokollvitne





Ekstraordinært årsmøte 2023

Hegdehaugsveien 36 Sameie

19. september 2023

Velkommen til årsmøte i Hegdehaugsveien 36 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. september 2023 kl. 18:00, OBOS, Hammersborg torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Rehabilitering dekke
6. Fasaderehabilitering Brukt og Antikk-lokalet

Med vennlig hilsen,
Styret i Hegdehaugsveien 36 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Rehabilitering dekke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhente bistand fra byggteknisk rådgiver vedrørende rehabilitering av dekker utenfor Brukt Antikk (nedre dekke og bak «Bananbygget» (øvre dekke). Første skritt er nedre dekke, der det nå foreligger tre tilbud. Styret har vurdert tilbudene. De er etter det styret og byggteknisk rådgiver har vurdert like i kvalitet, og videre er entreprenørene likestilt mtp. kompetanse. Den største prisdifferansen ligger i posten for asfalt / toppdekke. Her har dyreste tilbyder uttalt at rimeligste tilbyders alternativ er tilsvarende deres når det gjelder kvalitet. Styret har derfor landet på at pris blir avgjørende for valg av entreprenør, og har besluttet å gå i forhandlinger med rimeligste entreprenør. Tilbudene varierte fra snaut kr 800 000,- til kr 1 040 000,-. Alle hadde forbehold om at forutsetningene for arbeidene kan endres når dekket åpnes. Uforutsette forhold kan medføre risiko for økte kostnader, som for eksempel hvis skader på betongen avdekkes som må utbedres, eller det må graves ut i gaten for å isolere mot vanninntrengning.

Foreløpig kostnadsestimat kr 800 000,- inkl. MVA for jobben. I tillegg er det en viss usikkerhet rundt forbehold som er tatt, da det kan komme frem forhold det må gjøres noe med når dekket åpnes. I tillegg kommer også konsulenthonorar til innleid prosjektleder. Styret vil forsøke å få gjennomført rehabilitering av det nedre dekket i år. Øvre dekke er ønskelig å rehabilitere i løpet av 2024.

Arbeidene vil finansieres ved kapitalinnbetaling fra eierne fordelt etter eierbrøk. For arbeidene som ønskes gjennomført i år vurderes det tilstrekkelig å gjennomføre kapitalinnhenting tilsvarende 2x felleskostnader i løpet av høsten.

Tiltaket er nødvendig vedlikehold, og vedtas av styret eller årsmøtet med alminnelig flertall. Styret velger å legge saken frem for årsmøtet, slik at det samtidig kan gis informasjon.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av dekkene.

Sak 6

Fasaderehabilitering Brukt og Antikk-lokalet

Forslag fremmet av:
Andenæs Eiendom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

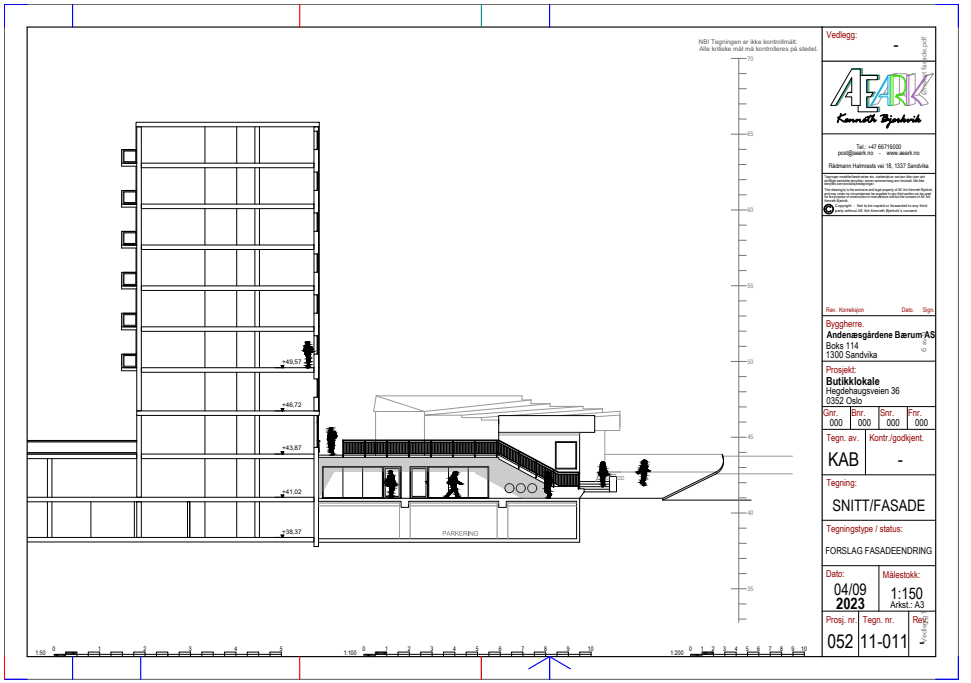
Eier av Brukt og Antikk-lokalet ønsker å sette inn nye og flere dører og vinduer. Se vedlagte tegninger som viser ønsket og nåværende fasade.

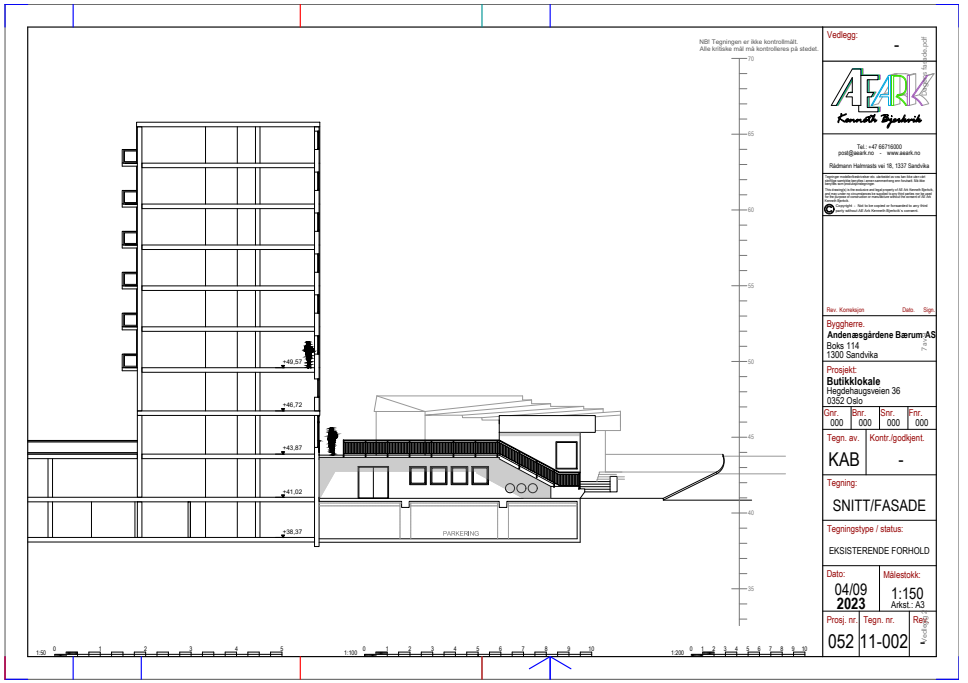
Forslag til vedtak

Fasadeendring godkjennes av sameiet. Eier står ansvarlig for søknad til Oslo kommune og kostnader til denne.

Vedlegg

1. Ønsket fasade.pdf
2. Dagens fasade.pdf





Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.09.23
Selskapsnummer: 5391 **Selskapsnavn:** Hegdehaugsveien 36 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ·41 72 00

KOPI

Oslo, den
24. oktober 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Hegdehaugsveien 36

Journalnr.
54/5/Hr.

Arbeidets art
Boligblokk m/forretninger og kontorer.

Avsluttende synsforretning
8/6-61

Bygningens art

Byggherre
Ingeniør Erling Rye Andenæs, Bygdøy allé 5, Oslo.

Byggemelder
Arkitekt G.D.Advocaat,Kongens gt. 6,Oslo.

Ansvarshavende
Herr Einar Geirbo, Einars vei 6,Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

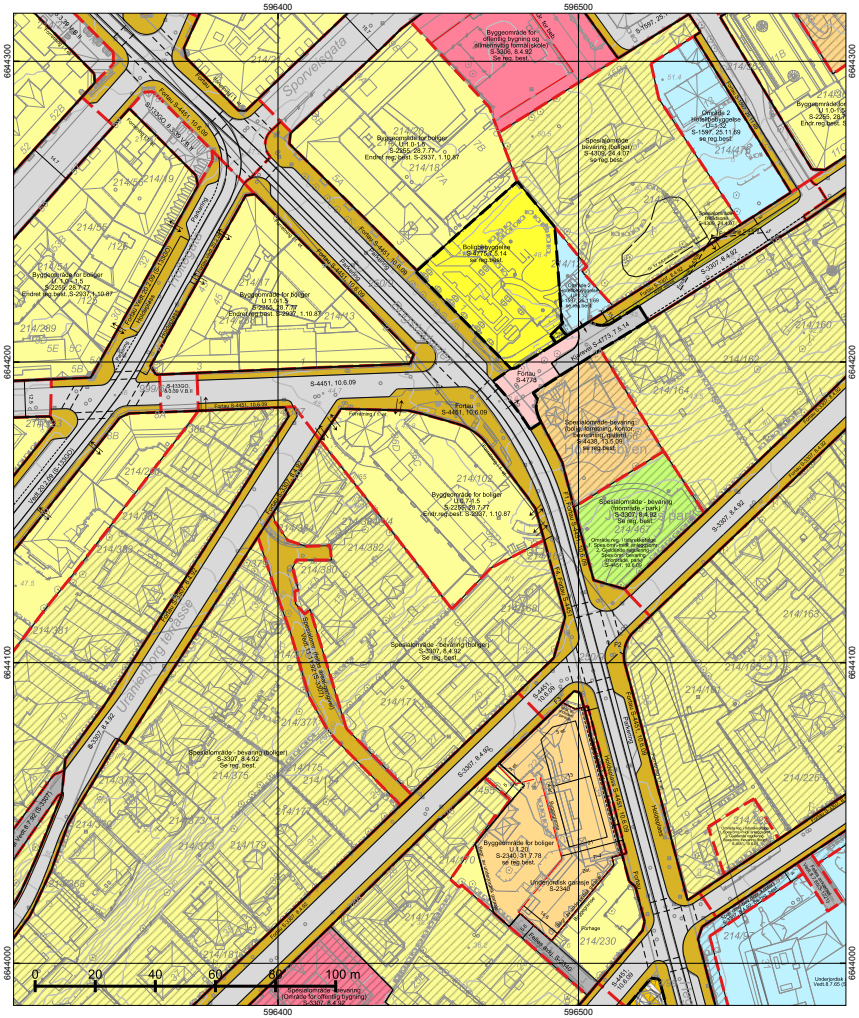
Forbehold.

Kjelleren er ikke godkjent som fast arbeidsplass.

Bygningsinspektør
H.Greftegreff

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne ta i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000 10-60 R. A. —



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 130585/ 86491167
Deres ref.: 41245/ ANTH@MSNOP
Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 36B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/102

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

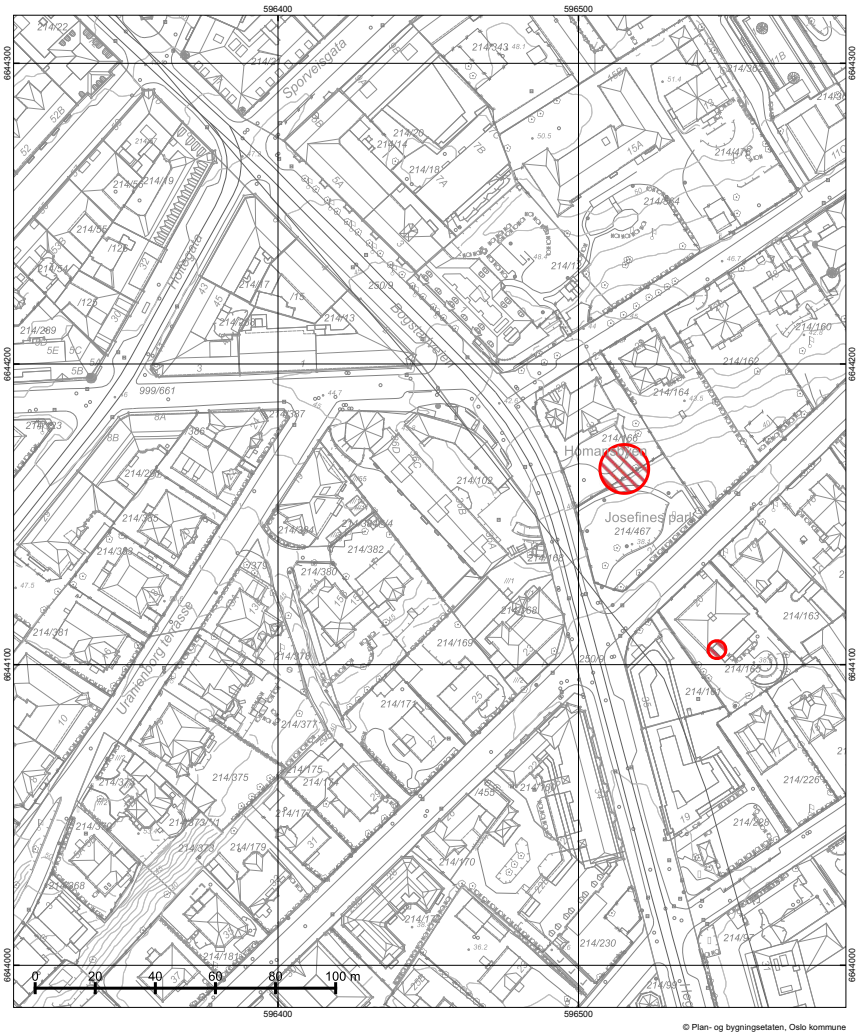
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

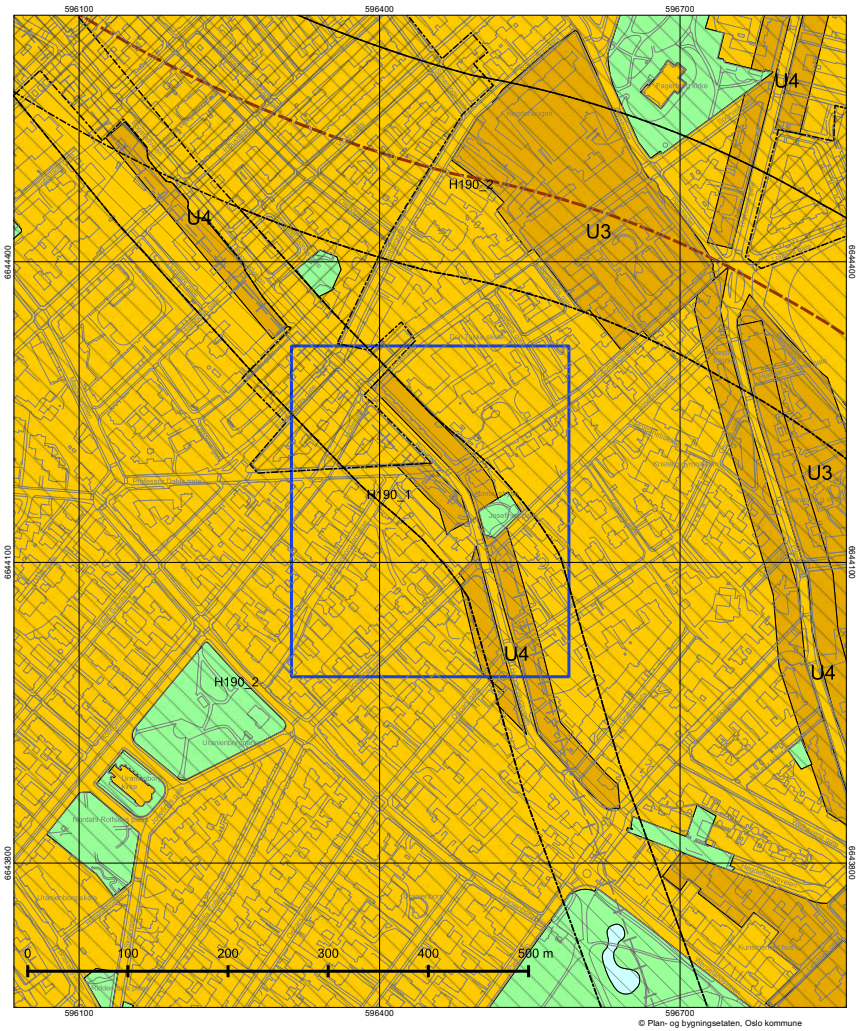
Dato: 15.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130585/ 86491167
Deres ref.: 41245/ ANTH@MSNOP
Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 36B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/102

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 130585/86491167
Deres ref.: 41245/ ANTH@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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anders Thorkildsen
HEGDEHAUGSVEIEN 36B

Dato: 15.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86491167
7815680

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 102

Vi viser til bestilling av 20240515 for HEGDEHAUGSVEIEN 36B.

GNR. 214 BNR. 102

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.01.1861.

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

2687 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

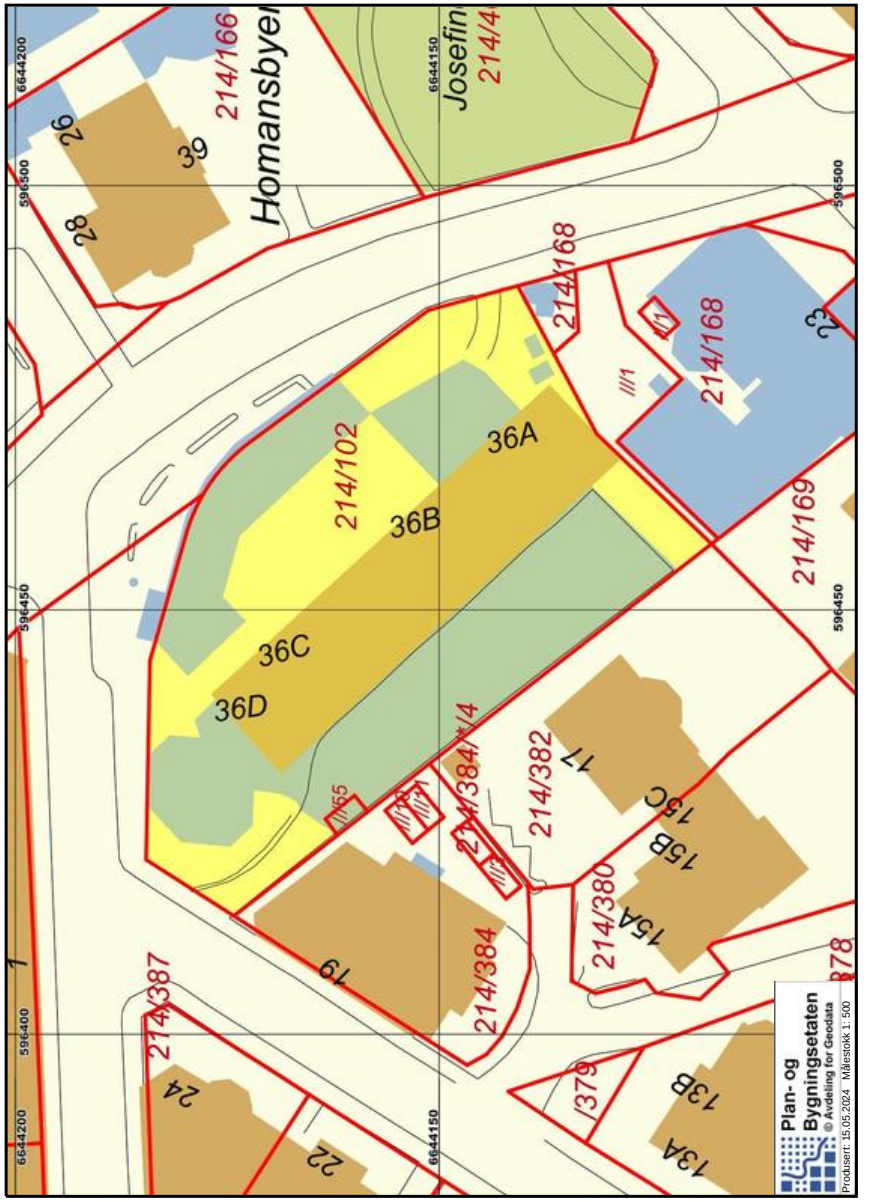
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: 8-0191/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hegdehaugsveien 36B 0352 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 102, snr 76 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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