NORDVIK

Hagegata 46A

1 soverom | 52 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Hagegata 46A

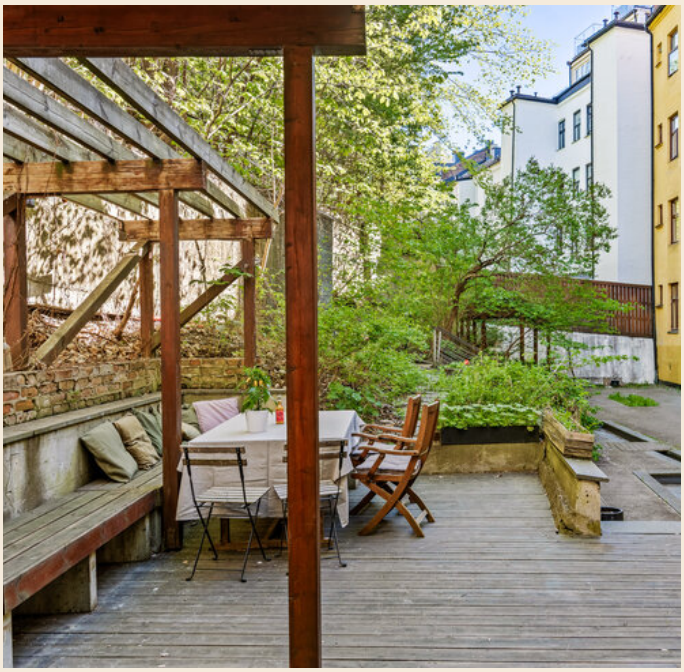
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
20	Kontaktinfo
21	Nabolagsprofil
22	Egenerklæringsskjema
27	Tilstandsrapport
56	Andre vedlegg
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026







Nøkkelinformasjon

Lys, gjennomgående og klassisk 2-roms m/populær beliggenhet! Peis - Bad 2019 - Idyllisk bakgård - Nær T-banen og buss!

Prisantydning	**4 790 000,-**
Omkostninger	**14 875,-**
Totalpris	**4 984 315,-**
Fellesgjeld	**179 440,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 890,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Hagegata 46A, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
Dette er en svært lys og innbydende 2-roms, i nydelig klassisk gård fra 1916. Boligen har en gjennomgående planløsning bestående av entré, stue med peis, separat kjøkken fra 2016, delikat bad fra 2019 samt et godt soverom med stor garderobe.

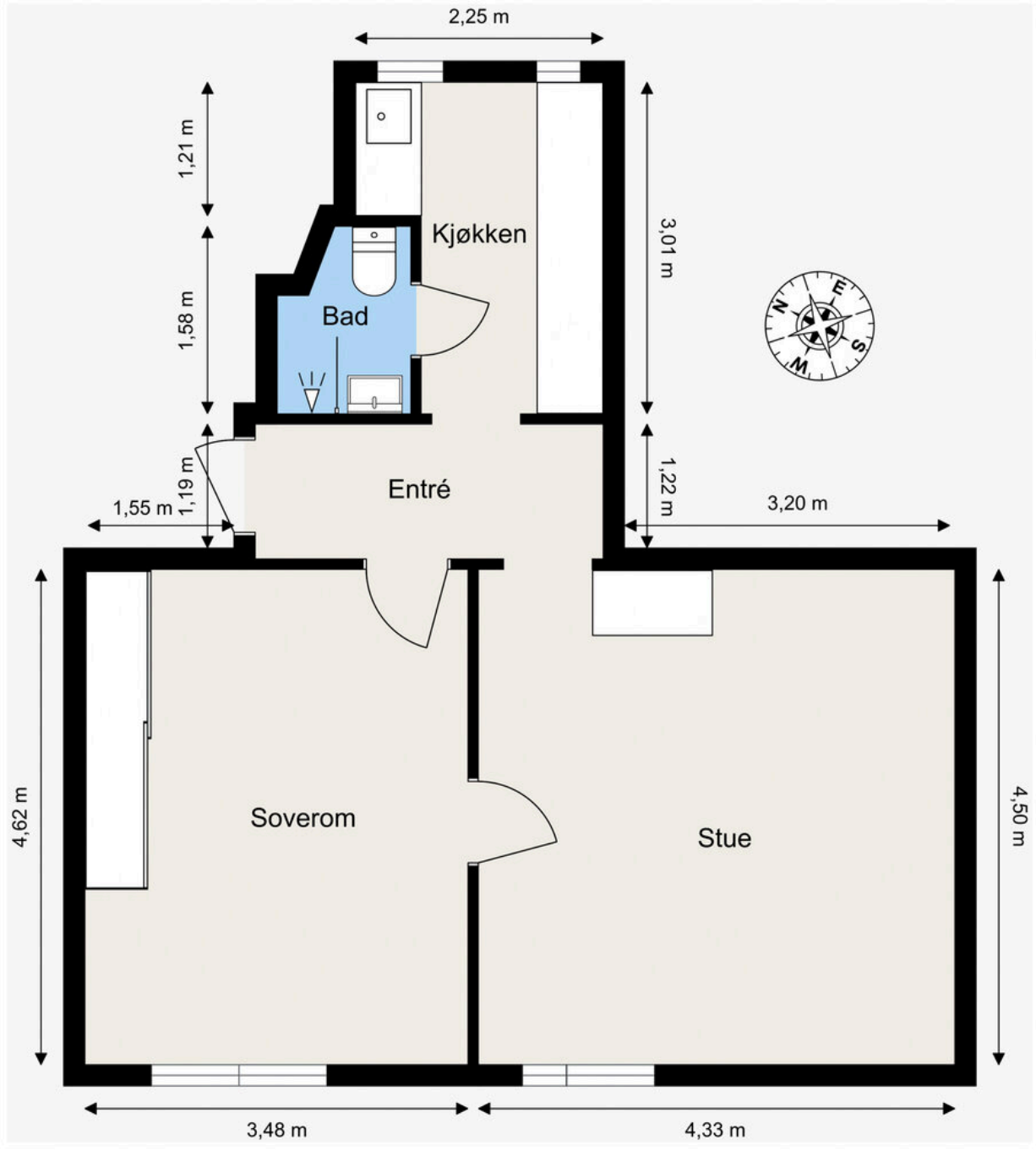
Beliggenheten er sentral med kort gangavstand til et bredt kollektivtilbud, servicetilbud og både Tøyenparken og Botanisk Hage.

Verdt å merke seg:

- Lys og gjennomgående 2-roms i 2. etg.
- Stor stue med peis og pent tregulv
- Separat kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Delikat baderom oppusset i 2019
- Skjermet og arkitekttegnet bakgård m/flere sittegrupper
- Umiddelbar nærhet til Tøyen T og 20-/60-bussen

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



2. Etasje
Hagegata 46A

taksator

Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0109/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Mari Harr

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)
179 440,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 969 440,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 375,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 875,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 375,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 984 315,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 993 815,- (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
1916

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

AKJELEILIGHET
2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom.
Total BRA: 52 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
2. etasje BRA-i 52 m²: Entré, bad, kjøkken, stue, soverom

I tillegg disponeres en ekstern bod i kjelleren på 5 m².

Standard
Entré:
Velkommen! Bygget har et innbydende inngangsparti fra gateplan, med adkomst via en svært pent opparbeidet bakgård. Her ute er det etablert paviljong, grillplass, flere sittegrupper samt beplantning. Videre er det trapp opp til leiligheten i 2. etasje via felles oppgang. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. En teglsteinsvegg, sammen med det malte trepanelet på øvrige vegger, gir et svært godt førsteinntrykk. Her er mye av den gamle sjarmen bevart.

Stue:
Videre innenfor entréen ligger stuen. Rommet er av svært god størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har et stort vindu, som slipper inn rikelig med naturlig lys. Utenfor vinduene er det godt og åpent utsyn, med mye luft mellom bygårdene. Det er plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I tillegg er det tilkoblet en peisovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret!

Kjøkken:
Over gangen ligger kjøkkenet. Rommet ble oppgradert i 2016 med Kvik-innredning. Skapene har med glatte, folierte fronter, og det er satt inn benkeplate i kompositt med planlimt kompositt vaskekum. Videre er det satt opp flis på veggen over servanten, samt etablert belysning via downlights og pendellampe. Kjøkkenet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skap, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap. I tillegg er det tilkoblet avtrekk over stekesonen. Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert. Kjøkkenet er vendt inn mot den skjermede bakgården. Det største vinduet på kjøkkenet er problematisk og lukke etter langvarig åpning. Styret har anbefalt å ikke ha vinduet åpnet lenge av gangen, da treverket endrer seg med fukt og temperatur.

Bad:
Leiligheten har et delikat flislagt baderom fra 2019, utført av Delilla. Badet har veggmontert toalett, samt innredning bestående av servantskap med glatte, folierte fronter og benkeplate med servantbolle. Over servanten er det montert speil med belysning. I tillegg er det dusjhjørne med svingdør, linjesluk, rengfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Badet har avtrekk i himlingen.

Soverom:
Boligen har et godt soverom. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i svært romslig skyvedørsgarderobe. På soverommet er det også plass til et skrivebord - perfekt for hjemmekontor!

Gulv: Flislagt gulv på badet. Ellers tregulv. Varmekabler på badet.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers panel, tegelstein og glatte, malte flater
Himlinger: Panel og glatte, malte himlingsflater. Downlights i himling på badet.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger i boligen:
2015 - Pipeløpet rehabilitert.
2016 - Nytt kjøkken fra Kvik, LED-spotter under overskapene samt stikkontakt på vegg. Gjort i regi av tidligere eier.
2019 - Pusset opp bad, Delilla. Gjort i regi av tidligere eier.
2024 - Lagt nytt tak på stuerom, Foad Fikser AS. Gjort i regi av nåværende eier.

Av akselaget er følgende er oppusset eller vedlikeholdt mellom 2016-2025: lys i oppganger, vindusutskiftning i 2019, portal med håndmalte vegger i 2016/2017, samt stor utbedring av bakgården. Det er innkjøpt smørebenk, skismøring og skistrykejern til fri bruk felleskjeller. Det er også innkjøpt verktøy for vedlikehold av sykkel i denne fellesboden. Servicedørene til de tre oppgangene er også byttet ut.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 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: Delilla, totalrenovering av bad, ferdigstilt juni 2019.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delilla, totalrenovering av bad, ferdigstilt juni 2019.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delilla. Dokumentasjon med bilder og 12 års tetthetsgaranti.

- 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: Utbedret innvendig stuetak i Jan/feb 2024, utført av Foad Fikser AS, dokumentasjon foreligger. Nye pipeløp 2015/2016

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delilla, elektriker Svein Stubberud. Nye kontaktpunkter på kjøkken.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Infratek kontroll av el-anlegg i mai 2021, dokumentasjon på utbedret mangel foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delilla, i forbindelse med totalrenoveringen av bad i 2019.

- 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.?
Eventuell kommentar: Loft bygget om til 3 loftsleiligheter i 2006/2007

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Vinduene fra kjøkkenet er gamle og det ene har derfor tidvis vært noe utfordrende å få lukke etter å ha stått åpent en stund.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Gulvene er nok litt skjeve da gården er fra 1916.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Dørene på garderobeskap på soverom noe slitt og kan skile seg fast i skinnene.

- 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?
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Leilighetens areal vil være dokumentert i salgsoppgaven.

- Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Eventuell kommentar: Vet at noen av naboene har klaget over røyklukt i oppgangen men dette er ikke noe jeg har vært plaget av.

Bygningssakkyndig
Remi Bjørnstad

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.05.2026

Bygning:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl. Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Dører og vinduer:
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019 og 2005.
Utvendige dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB). Døren er utstyrt med kikkehull og dørpumpe.

Innvendige dører: Glatte innvendige dører.

Pipe og ildsted:
Plassbygget peisovn i stue.

VVS-installasjoner:
Vannledninger: Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Avløpsrør: Interne og synlig avløpsrør i både plast og støpejern, ført til felles rørføringer.
Varmtvannstank: Varmtvann fra bereder plassert i felles ekstern bod - montert i høyden på hylle. Volum: ca. 110 liter.
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Luftbehandling:
Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Tilluft slippes inn via ventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via bad.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 3 fordelingskurser samt 3 reserve kurser (ikke i bruk).
Strømmåler plassert i skapet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
- Etasjeskille/gulv mot grunn.
Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
-Stue: Det ble målt 59 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).
Kjøkken: Det ble målt 26 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må etasjeskillet rettes opp. Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet. Før det tas stilling til type utbedring av etasjeskille, bør det gjennomføres en nærmere undersøkelse av hvilke tiltak som er teknisk og økonomisk gjennomførbare. Det anbefales også å kontrollere bærekonstruksjonens dimensjoner for å fastslå egnet fremgangsmåte ved avrettingen. Oppretting enten via trevirke eller flytesparkel. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
- Bad>Overflater gulv: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Det er ikke påvist synlig oppkant med tettesjikt ved dørterskelen. Konsekvens/tiltak: Utbedring vurderes som

aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.
Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

- Bad>Ventilasjon: Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det påpekes at det er lite tilluft via spalte ved terskel eller annen løsning. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

- Kjøkken>Avtrekk: Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring. Mekanisk eller balansert ventilasjon må installeres i rommet for å lukke avviket. Da dette er et borettslag/sameie og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.

- Vannledninger: Avvik: Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet. Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapene på badene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.
Sensor:
- For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.
- Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.
Innholdsfortegnelse:
- Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.
- Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.

- Ventilasjon: Avvik: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Konsekvens/tiltak: Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører. Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.
Konsekvens: Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
TEK17 § 11-8 sier følgende om branncceller: En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.
Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke nødvendigvis disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.
Konsekvens/tiltak:
- Radon:
Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.
Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.
- Brannceller:
Konsekvens: Ved avvik i branncelleinndelingen kan brann og røyk spre seg raskere til øvrige deler av bygget. Dette kan medføre redusert personsikkerhet, svekket rømningssikkerhet og større skadeomfang ved en eventuell brann.
- Tiltak:
Det anbefales at fagkyndig med relevant brannteknisk kompetanse vurderer og prosjekterer nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille.
Dette utføres ofte ved korrekt oppbygging av vegger, bjelkelag og takkonstruksjoner, herunder tilstrekkelig antall gipslag.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, samt oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Glasslampe i gang medfølger ikke salget.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse

vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Styret opplyser i sin årsberetning fra 2024 at utleie må godkjennes av styret, og at godkjenningen kun gjelder for 1 år av gangen. Etter dette må man søke om forlengelse av leien.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stue.
- Gulvvarme på bader.
- Supplerende elektriske oppvarming med panelovn(er).

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 5 683 kWh.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 890,- pr. mnd.
Inkluderer: Dekker vaktmester- og driftskostnader, samt avdrag og renter på felleslån i Handelsbanken og Husbanken.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Vaktmester 500,-
- Driftskostnader 2 525,- (herunder bredbånd og TV)
- Lån handelsbanken 1 304,-
- Lån husbanken 561,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.
Forretningsfører opplyser om at det foreligger et forslag om 15% økning av innbetaling driftskostnader, f.o.m. 1.7, som må påregnes.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 262 345,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 049 381,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er valgt Lynet som leverandør av bredbånd og dette er inkludert i felleskostnadene. Det er 100/100 Mbs inkludert i fellesavtalen. Det er mulighet for å bestille høyere hastighet til rabatterte priser. For å koble til

internett er det bare å plugge inn nettverkskabel direkte i uttak, eller koble til en trådløs router til uttaket. Aksjonærer som ønsker tv-avtale må selv ta kontakt med selvvalgt leverandør.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Diverse opplysninger om aksjeselskapet:
- Havegaten 46 AS org.nr. 929977610 består av 27 leiligheter.
- Forretningsfører for aksjeselskapet er Nordberg Eiendomsforvaltning AS.
- revisjon for aksjeselskapet gjøres av UNIC Revisjon AS.
- Havegaten 46 ligger på Kampen/nedre Tøyen i bydel Gamle Oslo.
- Havegata 46 AS har vaktmesteravtale med Sajer Service AS.

I 2025 avholdt aksjelaget to årsmøter, et i juni, samt et ekstraordinært møte i august. I juni ble regnskap for 2024 godkjent. Under møtet i august ble budsjett for 2025 godkjent, samt diverse øvrige saker tatt opp:
Hentet fra den ekstraordinære innkallingen i august 2025:
Diverse informasjon fra styret
a) Økte kommunale avgifter og prisstigning.
På grunn av fortsatt økte kommunale avgifter og generell prisstigning så foreslår forretningsfører økning av husleien med 10 %. Styret informerer om håndtering av dette. Styret informerer om felleslån i Husbanken og Handelsbanken og håndtering videre.

b) Elektronisk kommunikasjon fra styret til aksjeeiere. I tråd med tidligere vedtak på generalforsamling så sendes innkalling til generalforsamling og informasjon digitalt. (E-post sendes fra forretningsfører til alle registrerte aksjonærer)

c) Diverse igangsatte og fremtidige reparasjoner, vedlikehold og oppgraderinger. Styret informer om tiltak.

d) Veileder for nye aksjonærer (+ generell info om bakgård, utstyr i gården etc.)

Følgende er oppusset/vedlikeholdt mellom 2016-2021:
- Lys i oppganger (2022/23) Gamle halogenpærer og lamper er byttet ut med LED-belysning. Vi har fått vesentlig mindre strømforbruk og utskiftning av pærer som resultat av dette.
- Trær: Det er fjernet døde trær, trimmet og redusert antall trær bakgården i 2021.
- Vindusutskifting: Alle vinduer som vender mot gate er skiftet ut i 2019.
- Port/Inngangsparti: Porten ble grundig pusset opp i 2016/2017
- Bakgården: Bakgården har fått en oppgradering, men ytterlige oppgraderinger er planlagt. Det er utført bytte av råttent treverk på benker, trapper og skur og oppført ny mur. Det er innkjøpt fulle putekasser fra 2018 til bruk for alle.
- Sportskjeller: Det er innkjøpt smørebenk, skismøring, skiutstyr og annet utstyr som står til fri bruk i kjelleren. Det er innkjøpt sykkelstativ og verktøy for vedlikehold av sykkel som står til fri bruk i kjelleren.
- Toalett 1 etasje: Toalettet har blitt reparert. Dette toalettet kan brukes ved selskap og festligheter i bakgården og skal vaskes av vertskap etter bruk.
- Brannanlegget: Årlig Service.
- Service dører inn til oppgangene og portrommet.
- Sykkelrydding- det gjennomføres årlig sykkelrydding
- Fellesarealer: det gjennomføres løpende fjerning av gjenstander som settes igjen på felles arealer.
- I tillegg til beboernes bruk av bakgården så er vi også beviste på å la andre få bruke vår bakgård til arrangementer og tilstelninger i tråd med kriterier for økonomisk tilskudd;
  - Hvert år er det samarbeid med historielaget til Kampen og Tøyen sin årlige «åpen bakgård» dag https://www.facebook.com/Kampen-Historielag-277526858943047/
  - Vi har i tillegg hatt konfirmasjoner, Øyafestival, bursdager og andre tilstelninger for beboere, og ikke minst daglig bruk.
  - Det oppfordres til aktiv bruk av bakgården

Utdrag hentet fra protokoll ekstraordinær generalforsamling 2025:
Diverse informasjon fra styret
- Selskapet hadde et godt regnskapsår, bedre enn året før.
- Både inntektene og kostnadene har økt – spesielt kommunale avgifter. Kostnader er økt begrenset blant annet ved å kutte Kabel-TV.
- Styret ber beboerne merke seg mulig økning i driftsutgifter og vurderer å øke felleskostnadene med 10% fra 1. januar etter forslag fra forretningsfører.
- Informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld sendes ut til beboerne. Nedbetaling skal skje samlet.
- Styret følger opp hva vaktmester har fakturert hittil og rapporterer dette.
- Ny note om fordeling og bruk av vedlikeholdsmidler til blant annet bytte av låser legges inn.
Innkomne saker og orienteringer:
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
Generalforsamlingen godkjenner ordningen og åpner for at enkeltaksjonærer kan innfri all sin fellesgjeld på én gang.
- Port i gjerdet: Oppføring av port med låsekasse er vedtatt.
- Vannspeil: Vannspeilet i bakgården vedlikeholdes videre ett år, med nytt utstyr prøvd ut i perioden.
- Brent stikkontakt i første etasje: Styret følger opp dette straks.
- Åpnemekanisme vindu oppgang: Kan skiftes ut og håndteres videre av styre

Styret opplyser i e-post datert 20.05.2026:
- Økning i fellesgjeld/felleskostnader: Det er gjennomført tidligere økninger. Per dags dato er det ikke vedtatt noen ny økning, men dette vil vurderes og eventuelt besluttes på kommende generalforsamling/årsmøte.

- Individuell nedbetalingsordning (IN-ordning): Det er ikke etablert en IN-ordning i sameiet, og styret har ikke planer om å etablere dette som en generell ordning. Dersom ny eier ønsker individuell nedbetalingsavtale, kan dette likevel undersøkes direkte med forretningsfører – i fjor ble det for første gang åpnet for en slik mulighet. Ta kontakt med forretningsfører for ytterligere opplysninger og eventuelle betingelser.

Forretningsfører
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 179 440,-pr. 01.05.2026

Sameiet har to felles lån:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11467264
Lånetype: Annuitetslån
Nominell rente: 4,078%
Effektiv rente: 4,123%
Restsaldo 1 134 855,00 kr
Innfrielsesdato: 01.09.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 8398.71.51083
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,2%
Effektiv rente: 6,4%
Restsaldo 2 872 303,00 kr
Innfrielsesdato: 01.06.2039
Terminer i året: 12

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Aksjen har ingen andel felles formue. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjett årsresultat 2024: 228 449,-
Regnskap årsresultat 2024: 422 647,-

Budsjettert årsresultat 2025: 242 252,-

Per mai 2026 har megler ikke mottatt regnskap for 2025 eller budsjett for 2026. Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Husdyr må ikke holdes uten selskapets samtykke.
Hunder må ikke "luftes" på gårdsplassen.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 814114567

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 059 kvm (Eiertomt)
Aksjeselskaper har en pent opparbeidet bakgård, med felles utemøbler samt grill.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bomiljø og karakter:
Kampen/nedre Tøyen er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. Området byr på en unik kombinasjon av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder, omgitt av store, grønne lunger. Dette gir en sjelden balanse mellom byliv og rolige omgivelser, og skaper et nærmiljø som passer for både familier, unge og etablerte.

Servering og møteplasser:
Rett nede i gaten, en gåtur på under 200 meter, ligger Håndbakt Tøyen. Dette er en hyggelig kafé som byr på fersk, håndbakte bakevarer, og som på sommeren har uteservering. Over veien fra Håndbakt Tøyen ligger Coop Prix Tøyen. For kaffeentusiaster ligger Kampen kaffe & bar noen hundre meter unna, hvor det serveres førsteklasses espresso i hyggelige omgivelser.

Kultur og arrangementer:
Kampen/Nedre Tøyen har et levende kulturliv. Med Øyafestivalen etablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival kun noen minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en folkefest som strekker seg over tre dager. Her fylles gatene med karneval, barneteater og musikk fra Kampen

Janitsjarorkester. Arrangementet fortsetter på kveldstid med samlinger på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

Trening og fritid:
For den treningsglade finnes både SATS Kampen i Hedmarksgata og Fresh Fitness Ensjø i nærområdet. Det er også gode rekreasjonsmuligheter i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage, som ligger i tilknytning til hverandre og byr på flotte turstier for både gå- og løpeturer. På sommerstid er Kampen Park et populært samlingssted for grilling og sosiale sammenkomster. For aktiviteter som ishockey og skateboard er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus på eiendommen, datert 08.06.1914. I tillegg er det utstedt ekspedisjonsdokument for WC på eiendommen datert 30.01.1926. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Videre er følgende ferdigattester utstedt for eiendommen:
- Ferdigattest for riving av brannbalkonger, datert 30.08.1996.
- Ferdigattest for innredning bad 2 etg., datert 08.12.1982.
- Ferdigattest for WC i nybygning datert, 30.01.1926.
- Ferdigattest for rehabilitering skorsteiner, datert 26.01.2016.

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.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene.
I byggetegninger megler har fått fra 1915 er det ikke tegnet inn bad i boligene. Dette ble gjort i 1982, men ikke mottatt noen godkjente tegninger fra akkurat denne leiligheten på dette. Det er dog mottatt ferdigattest som følger vedlagt. Det er også et avvik fra tegninger megler har mottatt fra 1914 og 1915. På tegningen fra 1915 kan det se ut som oppdelingen av enhetene ikke samsvarer med slik de benyttes i dag. Det som i dag benyttes som stue i denne enheten kan det i godkjente tegninger se ut som tilhører enheten ved siden av.
Megler har vært i kontakt med Oslo kommune sin byggesaks avdeling for å få klarhet i dette. De henviste megler til saksinnsyn på eiendommen uten at megler fant noen flere tegninger der.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. Området rundt er regulert til byggeområde for bolig, kontor, industri, lager, forretning, og hotell/overnatting/bevertning, tomt for bygning med allmennyttig formål, friområder, kjørevei, fortau, parkering, og annet veiareal.

Reguleringsplaner:
- S-2255
- S-3724

Kommunedelplan: KDP-17
Formål: Bebyggelse og anlegg, eksisterende

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
- Hagegata 45 - oppføring av enebolig - Tidligere adresse: Hagegata 55. Saksnummer: 202509186. Siste dok. 12.05.2026
- Hagegata 54 - ombygging og bruksendring av loft til bolig. Saksnummer: 202514348. Siste dok. 06.05.2026
- Hagegata 56 A - bruksendring av loft til bolig. Saksnummer: 202508696. Siste dok. 17.11.2025
- Brinken 52 - 54 - Ulovlig bruksendring fra bolig til leilighetshotell. Saksnummer: 202506474. Siste dok. 10.10.2025
- Kampengata 10 - oppføring av minihus. Saksnummer: 202508558. Siste dok. 08.01.2026
- Hagegata 36B - sammenslåing av leiligheter og endring av bærekonstruksjon. Saksnummer: 202602994. Siste dok. 27.04.2026

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 202550988. Saken gjelder Bøgata 5 - Bolig og oppfølging av MFT. Sakstype: detaljregulering
- Saksnr. 201905974. Saken gjelder Håkons gate 14 - 16. Sakstype: detaljregulering

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

301/231/168:
20.03.1915 - Dokumentnr: 913963 - Best. om vann/kloakkledn.
Megler har forsøkt å innhente servitutten i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

09.12.1915 - Dokumentnr: 913964 - Erklæring/avtale vedr. beplanting/forhave m.v.
Megler har forsøkt å innhente servitutten i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

27.09.1999 - Dokumentnr: 53868 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:169 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:170 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:170 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:170 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:170 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:170 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:170 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:171 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:171 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:171 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:171 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:171 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:171 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:172
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:173
Bruksrett til uteareal. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Forbud mot parkering og lagring. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for eiendom og utbygging.
Kommentar:

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte ink Nordvik Ekstra Medium (VALGFRITT) kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for max 1 visning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto (Faktureres direkte) kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 128 750,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 10.05.2026
- Tilstandsrapport, datert 18.05.2026
- Energiattest, datert 28.04.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 07.05.2026
- Kopi av aksjeeierboka, datert 07.05.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 16.06.2025 og 27.06.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 04.05.2026
- Kommuneplankart, datert 04.05.2026
- Ekspedisjonsdokument, datert 06.06.1914
- Byggemeldte tegninger, datert 06.06.1914
- Byggemeldte tegninger WC, datert 02.06.1915
- Servitutter

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 21. mai 2026

Megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Velkommen til

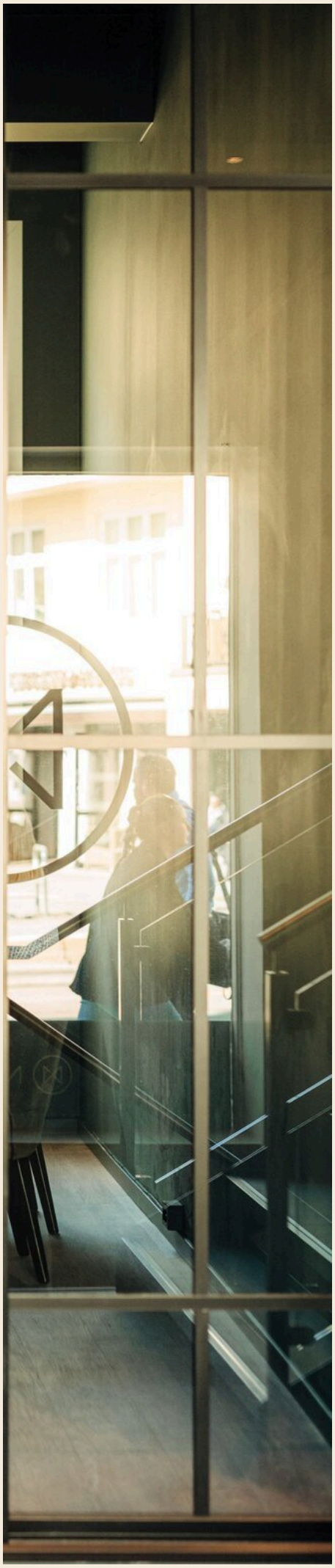
Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



Hagegata 46A

Nabolaget Tøyen - vurdert av 244 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	14 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.4 km

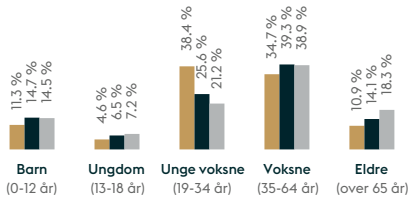
Offentlig transport

Tøyen i Kjølberggata Linje 20, 60	2 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Lakkegata skole Linje 17	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	3 min 0.2 km
Ullensakergata barnehage (0-5 ... 25 barn	5 min 0.4 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år... 27 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

Sverresgate park balløkke	2 min
Tøyen skole	6 min
CrossFit Gamlebyen	6 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	8 min

«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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
10. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0109/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hagegata 46A, 0653 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Mari Harr

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

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: 814114567
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delilla, totalrenovering av bad, ferdigstilt juni 2019.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delilla, totalrenovering av bad, ferdigstilt juni 2019.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delilla. Dokumentasjon med bilder og 12 års tetthetsgaranti

---

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: Utbedret innvendig stuetak i Jan/feb 2024, utført av Foad Fikser AS, dokumentasjon foreligger. Nye pipeløp 2015/2016

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delilla, elektriker Svein Stubberud. Nye kontaktpunkter på kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Infratek kontroll av el-anlegg i mai 2021, dokumentasjon på utbedret mangel foreligger

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Delilla, i forbindelse med totalrenoveringen av bad i 2019

---

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

Eventuell kommentar: Loft bygget om til 3 loftsleiligheter i 2006/2007

---

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

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

Ja

Beskriv: Vinduene fra kjøkkenet er gamle og det ene har derfor tidvis vært noe utfordrende å få lukke etter å ha stått åpent en stund.

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?

Ja

Beskriv: Gulvene er nok litt skjeve da gården er fra 1916

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Dørene på garderobeskap på soverom noe slitt og kan skile seg fast i skinnene.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leilighetens areal vil være dokumentert i salgsoppgaven

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet at noen av naboene har klaget over røyklukt i oppgangen men dette er ikke noe jeg har vært plaget av

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0109/26

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE

Hagegata 46 A, 0653 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26109 **Eiendomsverdi ref nr:** YT1331

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no
900 60 067

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms aksjeleilighet i 2.Etasje.
Beliggende i bydel Gamle Oslo, Kampen.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er registrert enkelte forhold med moderniserings- og utbedringsbehov på sikt.
Dette gjelder blant annet lekkasjevarsling på kjøkken og behov for oppretting av etasjeskillet.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.
Oppvarming via peis i stue, gulvvarme på badet og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert i felles bod, på hylle.

Bad:
Flislagt baderom fra 2019, utført av Delilla.
Linjesluk i dusjsonen.
Servantskap med glatte, folierte fronter og benkeplate med servantbolle.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdør, rengfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:
"Kvik" kjøkkeninnredning fra 2016.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i kompositt med planlimt kum i kompositt.
Fliser over benkeplate.
Belysning via downlights under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skap, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE

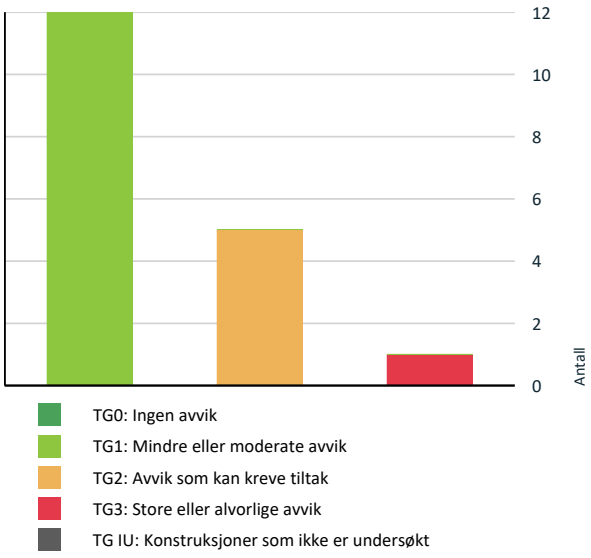
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

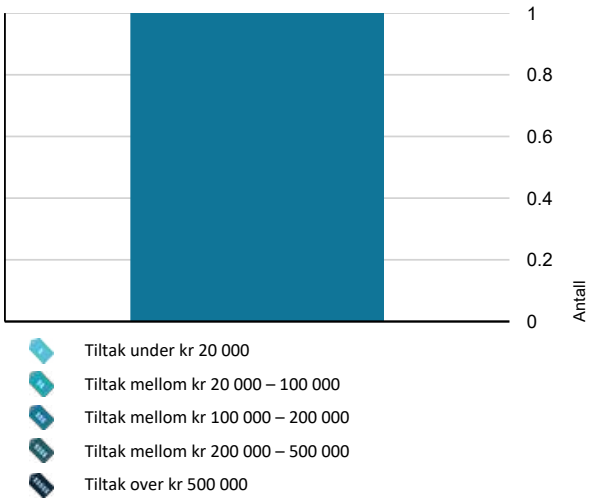
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. — Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE



Byggeår
1916

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019 og 2005.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Bemerking:
Kjøkkenvinduet er noe vanskelig å lukke og låse etter åpning. Det vurderes å ha behov for lokal justering/utbedring.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).
Døren er utstyrt med kikkehull og dørpumpe.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer er utført i betong.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på badet.
Ellers tregulv.

Varmekabler på badet.

—

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers panel, tegelstein og glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Panel og glatte, malte himlingsflater.

Downlights i himling på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,81 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:
Tregulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper.
Kan overflatebehandles eller moderniseres.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Stue: Det ble målt 59 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).
Kjøkken: Det ble målt 26 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Det ble observert stedvis gulvknirk i enkelte rom.
Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• For å lukke avviket må etasjeskillet rettes opp. Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet.

Før det tas stilling til type utbedring av etasjeskille, bør det gjennomføres en nærmere undersøkelse av hvilke tiltak som er teknisk og økonomisk gjennomførbare. Det anbefales også å kontrollere bærekonstruksjonens dimensjoner for å fastslå egnet fremgangsmåte ved avrettingen.

Oppretting enten via trevirke eller flytesparkel.

—

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i det aktuelle rommet med TG3.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Plassbygget peisovn i stue.

Det er montert ildsikker plate i front.
Feieluke er lokalisert i kjeller.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige dører.

—

Tilstandsrapport

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2019, utført av Delilla.

Det er fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg også på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Dør er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

• Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger.
Det er ikke påvist synlig oppkant med tettesjikt ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Linjesluk montert langs vegg, i plast og rustfritt stål.
Sluk i delvis nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og benkeplate med servantbolle.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdør, rengfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Det påpekes at det er lite tilluft via spalte ved terskel eller annen løsning.

Kapasitet og ventilasjonseffekt er ikke kontrollert, da dette krever eget måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1-undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktopphopning, kondens og dårlig luftkvalitet.
Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke inneklimaet negativt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang), uten å påvise unormale avvik/symtpomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 32% ved 23°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.
(Det ble ikke benyttet fuktsøk via pigger grunnet begrensert tilkomst inne i veggen, i området for hulltakningen.)

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

"Kvik" kjøkkeninnredning fra 2016.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i kompositt med planlimt kum i kompositt.
Fliser over benkeplate.
Belysning via downlights under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skap, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Det bør ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.
—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

___

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak - Mekanisk eller balansert ventilasjon må installeres i rommet for å lukke avviket.

Da dette er et borettslag/sameie og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder og utførelse.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Lokale stoppekraner og rørstokk er plassert i fordelerskap i gangen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

___

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

Bemerkning:
Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapene på badene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sensor
For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

• Innholdsfortegnelse
Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.
Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i både plast og støpejern, ført til felles rørføringer.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder og utførelse.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

—

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via ventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via bad.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i felles ekstern bod - montert i høyden på hylle.
Volum: ca. 110 liter.
Produksjonsår: (Ikke synlig fra gulvnivå)

Bemerking:
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Fast tilkobling anbefales for å redusere risiko for varmegang i kontaktpunktet og potensiell brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 3 fordelingskurser samt 3 reserve kurser (ikke i bruk).

Strømmåler plassert i skapet.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider som ble utført før eiers periode.

Generell kommentar

• Komfyrvakt - er ikke installert og var ikke et krav på første monteringstidspunktet til kjøkkenet. Men det anbefales å ettermontere dette.
Konsekvens: Økt brann- og skadefare ved tørrkoking/overoppheting, fordi strømmen ikke kobles ut automatisk.

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.
Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke nødvendigvis disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

• Radon:
Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.
Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.

• Brannceller:
Konsekvens: Ved avvik i branncelleinndelingen kan brann og røyk spre seg raskere til øvrige deler av bygget. Dette kan medføre redusert personsikkerhet, svekket rømningssikkerhet og større skadeomfang ved en eventuell brann.

Tiltak: Det anbefales at fagkyndig med relevant brannteknisk kompetanse vurderer og prosjekterer nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille.
Dette utføres ofte ved korrekt oppbygging av vegger, bjelkelag og takkonstruksjoner, herunder tilstrekkelig antall gipslag.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

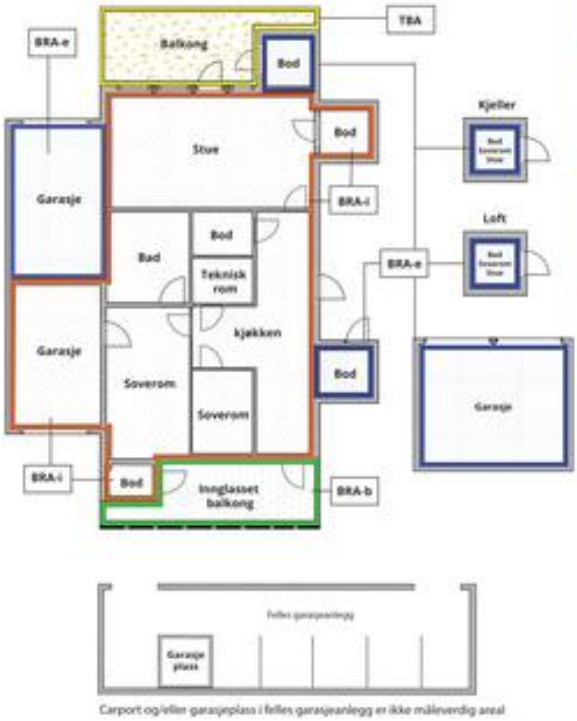
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	52			52	
Kjeller (Bod)		5		5	
SUM	**52**	**5**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller (Bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:
Kjellerbod ble målt til ca. 4,5 m².
Boden er merket med nr: 9

Bemerkning:
Arealene er målt på stedet med håndholdt lasermåler i henhold til måleregler i NS 3940. Boligen var møblert på befaringstidspunktet.
Arealet ble målt til 51,5 m², som avrundes opp til 52 m².
Dersom arealet er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning/3D-skanning av boligen før kjøp.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2016 - Nytt kjøkken fra Kvik, LED-spotter under overskapene samt stikkontakt på vegg.
2019 - Pusset opp bad, Delilla.
2024 - Lagt nytt tak på stuerom, Foad Fikser AS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	168		0	1055.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hagegata 46 A

Hjemmelshaver

Havegaten 46 AS
Eier(e) av leiligheten: Mari Charlotte Øien Harr

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Aksjeeiet tomt på: 1 055m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer.
Området består hovedsakelig av blokker.
Bygningen ble tatt i bruk i 1916 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur og trekonstruksjoner.
Yttervegger i betong/murkonstruksjoner.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein og pusset, malte flater.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Tatt i bruk (GAB)01/01-1916
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.05.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier (leietaker)	04.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.05.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

enova

Energiattest



Adresse **Hagegata 46A, 0653 OSLO**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288271**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80592515**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **168**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1916**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **242,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 872 kWh**



Hagegata 46A, 0653 OSLO

Detaljering

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

Hagegata 46A, 0653 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo
Tlf. 22 646120 mail: post@nordberg-eiendom.no

Aksjelag:	**Havegaten 46 AS**	**Org.nr: 929 977 610**		**Gnr. 231 Bnr. 168**
Adresse:	Hagegaten	46 A	Leil. nr.:	19
Kommune:	Oslo			
Eier:	**Mari Charlotte Øien Harr**			
Restanse:	Ajour pr. mai 2026			
Konto for betaling av restanse husleie:			1503.83.65158	

Økning av husleie:	Må påregnes. Forslag om 15 % øknng av innbetaling driftskostnader, f.o.m. 1.7.
Eiendomsskatt:	Nei

Akskjebrev nr.:	**19**	Pålydende	kr	4 200
Partialobligasjon:	Nei			

Transportgebyr:	**kr**	**10 500**	**inkl. mva. - faktura ettersendes**
Megleropplysninger:	**kr**	**5 400**	**inkl. mva. - faktura vedlagt også sendt som EHFfaktura.**
Pantnotering kjøper:	**kr**	**4 375**	**inkl. mva. - faktura ettersendes**
Pantsperre selger:	**kr**	**4 375**	**inkl. mva. - faktura ettersendes**

Byggeår:	1916
Dyrehold:	Tillatt - se vedtagte Husordenregler, pkt. 15
Antall leiligheter:	27
Andre adresser:	Hagegaten 46 A-B-C
Festeforhold:	Eiet tomt, tomteareal 1059 kvm.
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnr: 81414567 Månedlige forfall
Felleslån:	Handelsbanken og Husbanken, se vedlagte låneoversikter
Indv. nedbet. felleslån:	Praktiseres ikke
Fellesgjeldsforikring:	Ikke tilknyttet
Styregodkjenning salg:	Ja
Styreleder / kontaktperson:	Per Roar Jarli, tlf. 982 24 946 - Mail: per_roar@outlook.com
Vaktmester/firma:	Sajer Service AS, tlf. 939 19 393 - Mail: sajer.service@gmail.com
Forkjøpsrett:	Nei
P-plass / garasje:	Gateparkering - Ingen garasje
Andel Fellesgjeld:	**179 440 pr. 01.05.2026** **Total fellesgjeld: kr. 4 004 158**
Andel Fellesformue:	**0 pr. 01.05.2026** **Total formue: kr. 0**
Månedlig felleskostnad:	**Se vedlagte faktura**
Andel fradragsberettiget del:	**ca. kr. 800 pr. mnd.**
Ligningsverdi:	**Vites ikke, eier må forespørres.**
Panteheftelser:	**DNB Boligkreditt AS, se vedlagte kopi av aksjebok.**

Vedlagt følger:
Opplysnisningsskjema , innkalling/protokoll generalforsamling 2025, vedtekter, husordensregler, låneoversikter felleslån Husbanken og Handelsbanken, veileder for aksjonær, faktura felleskostnader, årsoppgave vedlegg skattemelding 2025, kopi aksjebok aksje.nr. 19, faktura megleropplysninger

Oslo, 07.05|2026

Hans Chr. Færgestad /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

HAVEGATEN 46 AS

ORGNR. 929 977 610, GNR. 231, BNR. 168, KOMMUNENR. 0301 OSLO

Aksjeeierbok - Pantnoteringer

Kontraktsnr.: 19 **H-nr:** **Leilighetsnr.:**

Adresse: Havegaten 46
Postnr. sted: 0653 Oslo

Oppgang:
Etg.:
Antall rom:

Eier navn:	Fødselsnr.:	Telefon:	Fra dato:	Til dato:
Mari Charlotte Øien Harr	291193-44415		01.02.2022	

Aksjenr.: 19 **Obl.nr.:**
Pålydende: kr 4 200,00 **Obl. pål.:** 0

Pant og heftelser:

Nr.	Låneinstitusjon	Noteringsdato	Slettet dato
1	Aksjeselskapet		
2	DNB Boligkreditt AS		

Oslo, 07.05.2026

HAVEGATEN 46 AS
v/Nordberg eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Bente Halmrast

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HAGEGATA 46 AS

Til aksjonærene i Hagegata 46 AS

Styret innkaller herved til ordinær generalforsamling i Hagegata 46 AS.

Tid: 26. JUNI 2025 KL. 17:00.

Sted: Digitalt møte (lenke sendes ut i forkant)

Saksliste:

1. Åpning av generalforsamlingen
2. Valg av møteleder og protokollfører
3. Godkjennelse av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av årsregnskap for 2024
5. Avslutning

Viktig informasjon:
For å overholde lovpålagt frist for godkjenning av årsregnskapet innen utgangen av juni, avholdes denne generalforsamlingen med eneste formål å behandle og godkjenne årsregnskapet for 2024. Alle øvrige faste saker, inkludert valg av styre og behandling av innkomne saker, vil bli behandlet på en egen fysisk generalforsamling i august.

Med vennlig hilsen,
Styret i Hagegata 46 AS

HAVEGATEN 46 AS

RESULTATREGNSKAP

	Noter	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 566 363	1 311 087	1 425 549	1 445 352
Andre driftsinntekter	3	160 790	146 213	155 000	162 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 727 153**	**1 457 300**	**1 580 549**	**1 607 352**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	5	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	6	10 625	10 625	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		55 000	52 500	55 000	58 000
Vedlikehold bygninger	7	61 963	277 691	100 000	100 000
Fremmede tjenester	8	118 367	121 323	130 000	122 000
Trappevask		38 250	38 250	40 000	40 000
Utgifter Kabel-TV		0	67 679	0	0
Utgifter Internett		62 088	62 088	62 000	62 000
Forsikringer		180 812	165 987	181 000	195 000
Kommunale avgifter	9	281 718	246 962	282 000	292 000
Energi og strøm		15 708	14 451	20 000	18 000
Andre driftskostnader	10	8 609	11 591	10 000	10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**947 239**	**1 183 248**	**1 005 100**	**1 023 100**
DRIFTSRESULTAT		**779 914**	**274 052**	**575 449**	**584 252**
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Renteinntekter		3 300	6 657	0	0
Bonus Gjensidige Forsikring		18 407	17 317	18 000	19 000
Rentekostnader		378 974	322 011	365 000	361 000
FINANSRESULTAT		**-357 267**	**-298 038**	**-347 000**	**-342 000**
ÅRSRESULTAT		**422 647**	**-23 986**	**228 449**	**242 252**
Overføringer:					
Overført til annen egnekapital		**422 647**	**-23 986**		
Avdrag lån		328 883	328 883	315 906	329 610
Endring disponible midler		**93 764**	**-352 869**	**-87 457**	**-87 358**

HAVEGATEN 46 AS

BALANSE

EIENDELER	Noter	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	7 042 000	7 042 000
Sum varige driftsmidler		**7 042 000**	**7 042 000**
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 042 000**	**7 042 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		14 287	4 299
Forskuddsbetalte kostnader		5 174	0
Bankinnskudd		162 042	109 149
Sum omløpsmidler		**181 503**	**113 448**
SUM EIENDELER		**7 223 503**	**7 155 448**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	113 400	113 400
Sum inskutt egenkapital		**113 400**	**113 400**
Overkursfondet		1 016 442	1 016 442
Annen egenkapital	13	124 681	-297 966
Sum opptjent egenkapital		**1 141 123**	**718 476**
SUM EGENKAPITAL		1 254 523	831 876
LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	14	5 427 721	5 756 771
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 427 721**	**5 756 771**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 743	41 086
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 122	31 637
Skyldig offentlige myndigheter		0	116 950
Avsatt styrehonorar		100 000	0
Avsatt arb.avg. styrehonorar		14 100	0
Neste års avdrag pantelån	14	329 610	313 062
Påløpte kostnader	15	61 684	64 065
Sum kortsiktig gjeld		**541 259**	**566 801**
SUM GJELD		**5 968 980**	**6 323 572**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**7 223 503**	**7 155 448**
PANTSTILLELSER	16	9 200 000	9 200 000

Oslo, 31.12.2024/03.02.2025

Per Roar Jarli	Hanne Fagerjord Karlsen	Adrian Souyris Strumse
(Styreleder)	(Styremedlem)	(Styremedlem)

NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapsperiode

Regnskapet omfatter perioden fra 1. januar - 31. desember 2024.

Små foretak

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene om små foretak i regnskapsloven av 17. juli 1998.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperioden er oppført som langsiktig gjeld.

Driftsinntekter og driftskostnader

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinnsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnadsførsel skjer etter sammenstillingsprinsippet. Dette betyr at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Omløpsmidler

Omløpsmidlene er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi (regnskapslovens § 5-2). Kundefordringene er særskilt vurdert med hensyn til usikre forhold. Det er ikke foretatt avsetning for usikre fordringer i regnskapet for 2024.

Anleggsmidler

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost (regnskapsloven § 5-3). Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter fornuftig avskrivningsplan. Ved verdifall som forventes å være av ikke forbigående karakter nedskrives anleggsmidlene til virkelig verdi. Nedskrivningen reverseres dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Gjeld

Vurderingsreglene for omløpsmidler og anleggsmidler er analogisk benyttet for gjeldspostene i regnskapet (regnskapsloven § 5-13).

Endring av regnskapsprinsipper

Det er ikke gjort endring av regnskapsprinsipper i regnskapsperioden.

Note 2: Innkrevde fellekostnader

Fellesutgifter	875 677
Innbetalt finanskostnader	690 686
Sum fellekostnader	**1 566 363**

Note 3: Andre driftsinntekter

Innbet. vaktmester	160 650
Annen inntekt	140
Sum andre driftsinntekter	**160 790**

Note 4: Personalkostnader

Arbeidsgiveravgift	14 100
Sum personalkostnader	**14 100**

Selskapet har p.t. ingen faste ansatte.

Note 5: Styrehonorar
Honorar til styret for styreperioden 2023/2024 er kr. 100 000, avsatt ikke utbetalt.

Note 6: Revisjonshonorar

Revisjonshonorar	10 625

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 7: Vedlikehold

Vedlikehold bygninger	46 275
Vedlikehold utearealer	5 072
Serviceavtale/repr. brannanlegg 2024	10 616
Sum vedlikehold	61 963

Note 8: Fremmede tjenester

Vaktmester v/byrå	108 000
Husleieservice	10 367
Sum fremmede tjenester	**118 367**

Note 9: Kommunale avgifter

Kommunale avgifter	276 963
Eiendomsskatt	4 755
Sum kommunale avgifter	**281 718**

Note 10: Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	3 436
Kontingenter	2 130
Bankgebyrer	3 043
Sum andre driftskostnader	**8 609**

Note 11: Bygninger

	Bygninger	Påkostninger	SUM
Anskaffelseskost pr. 1.1	153 000	6 889 000	7 042 000
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	153 000	6 889 000	7 042 000
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	**153 000**	**6 889 000**	**7 042 000**
Årets ordinære avskrivninger	0	0	0

Note 12: Selskapskapital
Aksjekapitalen består av 27 aksjer à kr. 4 200, totalt kr. 113 400.

Note 13: Annen egenkapital

Annen egenkapital pr. 1.1.	-297 966
Årets resultat	422 647
Sum annen egenkapital	**124 681**

Note 14: Pantelån

Långiver	Handelsbanken	Husbanken	
Opprinnelig låneår	2014	2002	
Løpetid	25 år	30 år	
Innfrielsesår	2039	2032	
Rente	7,00 %	4,71 %	Totalt
Opprinnelig lånebeløp	6 500 000	3 100 000	9 600 000
Nedbetalt tidligere	1 922 087	1 608 080	3 530 167
Nedbetalt i år ordinære avdrag	174 492	138 010	312 502
Sum pantelån før overføring neste års avdrag	4 403 421	1 353 910	5 757 331
Neste års avdrag overført kortsiktig gjeld	186 599	143 011	329 610
Netto pantelån ertter overføring neste års avdrag	4 216 822	1 210 899	5 427 721

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2024	2023
Pantelån	**3 893 375**	**4 309 182**

Note 15: Påløpte kostnader

Påløpne renter	47 353
Påløpne strøm desember	1 831
Påløpne kostnader vaktmester desember	12 500
Sum påløpte kostnader	**61 684**

Note 16: Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 9 600 000 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr. 7 042 000.
Premiegrunnlaget fullverdiforsikring: kr. 105 691 188

Havegaten 46 regnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Karlsen, Hanne Fagerjord	**2025-06-16**	**Jarli, Per Roar**	**2025-06-16**

Identifikasjon

bankID Karlsen, Hanne Fagerjord

Identifikasjon

bankID Jarli, Per Roar

Navn	Dato
Strumse, Adrian Souyris	**2025-06-16**

Identifikasjon

bankID Strumse, Adrian Souyris

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

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Havegaten 46 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havegaten 46 AS som viser et overskudd på kr 422 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Oslo, 16. juni 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
Arild Breivold
statsautorisert revisor

Havegaten 46 AS

P r o t o k o l l

År 2025 torsdag den 26. juni, kl. 17:00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Havegaten 46 AS, digitalt på Teams.

Styreleder Per Roar Jarli ønsket velkommen.

Tilstede var 4 aksjeeiere. Det ble fremlagt 0 fullmakter. Totalt 4 stemmer.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte Melanie Kristiansen.

1. Valg av møteleder og protokollfører

Valg av møteleder:	Per Roar Jarli
Valg av referent:	Melanie Kristiansen

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av to til å undertegne protokollen

Møteleder Per Roar Jarli og Adrian Souyris Strumse velges til å signere protokollen.

Vedtak: Godkjent

4. Regnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått av Per Roar Jarli som redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble referert og regnskapet for 2024 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

Generalforsamlingen ble hevet kl. 17:20.

Per Roar Jarli	Adrian Souyris Strumse
møteleder	referent

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Havegaten 46 AS

Tid: Onsdag 26.08.24 kl. 18:00

Sted: Bakgården

Generalforsamlingen er aksjeselskapets øverste organ og det er her aksjonærer har mulighet til å påvirke hvordan selskapet skal drives. Alle aksjeeiere har møterett, hver aksje har en stemme. Dersom aksjonærer er forhindret til å stille på Generalforsamlingen, kan aksjonærer gi fullmakt til en annen person for å stemme på vegne av sin aksje.

Begrunnelse for todeling av generalforsamling:
På grunn av lovkrav om at årsregnskapet må godkjennes innen utgangen av juni, og fordi flere faste saker krever fysisk oppmøte og grundigere behandling, har styret valgt å dele årets generalforsamling i to. Dette sikrer både at vi følger lovverket og at alle aksjonærer får mulighet til å delta i viktige beslutninger.

Agenda:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av to aksjonærer til å undertegne protokoll
4. Styrets årsberetning 2024
5. Årsregnskapet leses opp.
   Årsregnskap 2024 blir formelt godkjent på digital generalforsamling i juni.
6. Budsjettforslag 2025
7. Styrehonorar 2024
8. Valg av styret
   a) Styreleder Per Roar Jarli (valgt for 2 år i 2023). Stiller til gjenvalg.
   b) Styremedlem Hanne Fagerjord Karlsen (valgt for 2 år i 2023).
   c) Styremedlem Adrian Souyris Strumse (valgt for 2 år i 2024). Fortsetter i styret.
   d) Ett styremedlem og styreleder er på valg for 2 år.
      Eventuelle nye kandidater sendes til styret i forkant av generalforsamlingen.
9. Diverse informasjon fra styret
   a) Økte kommunale avgifter og prisstigning.
      På grunn av fortsatt økte kommunale avgifter og generell prisstigning så foreslår forretningsfører økning av husleien med 10 %.
      Styret informerer om håndtering av dette.
      Styret informerer om felleslån i Husbanken og Handelsbanken og håndtering videre.
   b) Elektronisk kommunikasjon fra styret til aksjeeiere
      I tråd med tidligere vedtak på generalforsamling så sendes innkalling til generalforsamling og informasjon digitalt. (E-post sendes fra forretningsfører til alle registrerte aksjonærer)

a) Diverse igangsatte og fremtidige reparasjoner, vedlikehold og oppgraderinger. Styret informer om tiltak.

b) Veileder for nye aksjonærer (+ generell info om bakgård, utstyr i gården etc.)

10. Eventuelt – Innkomne saker

Forslagsstiller Hedda Hassel Mørch:

a) Vanndammene i bakgården kan gjøres om til f eks. blomsterbed eller plen, siden det er dyrt og vanskelig å opprettholde dem som basseng og de ikke er i orden mesteparten av tiden uansett.

b) Har tidligere nevnt at det hadde vært fint med en port i gjerdet mot skråningen, sånn at vi får en snarvei opp til Kampen. Hørte med Lillestrøm Gjerdeservice AS for å få et prisanslag. De sier:

"Et grovt estimat viser at prisen vil ligge rundt kr. 15 000,- eksl.mva (kr. 18 750,- inkl.mva) med hengelås, og kr. 19 500,- eksl.mva (kr. 24 375,- inkl.mva) med låskasse" Dette er med montering.

Vi kan diskutere om det er aktuelt? Forhåpentligvis kan trappen fikses på dugnad så dette blir total kostnad, bortsett fra lås. Låskasse er hvis vi vil sette inn samme lås som ved inngangsporten. Det burde også være mulig å få en hengelås med samme nøkkel.

c) Hørte med Nordberg eiendomsforvaltning etter forrige generalforsamling, de sier individuell nedbetaling av fellesgjeld er ok. Så styret kan ta kontakt med dem for å tilrettelegge for dette.

Styrets årsberetning, regnskap 2024 og budsjett 2025 sendes ut digitalt som vedlegg i denne innkalling.



.....

Fullmakt: Undertegnede gir herved ..... fullmakt til å avgi stemme på min vegne på Generalforsamlingen i Havegaten 46 AS 26.08 2025.

Signatur aksjonær .....

HAVEGATEN 46 AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

Selskapets virksomhet er å drive boligselskap bestående av 27 enheter fordelt på like mange aksjer med adresse i Hagegata 46.

UTVIKLING, RESULTAT OG FORTSATT DRIFT

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde på selskapets resultat og finansielle stilling per 31.12.2024. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Det er ikke inntrådt forhold etter balansedager som er av betydning for bedømmelse av selskapets stilling.

Årsregnskapet viser for 2024 et overskudd på NOK 422 647 før avdrag på lån er betalt. Avdrag utgjorde NOK 328 883, renter og finanskostnad 352 267 NOK. Endring i disponible midler var dermed 93 764.

ARBEIDSMILJØ

Styret mener at arbeidsmiljøet i selskapet er bra og det er ikke iverksatt spesielle tiltak i 2024.
Vi har engasjert en lokal bedrift, Sajer Service AS som vaktmester.

LIKESTILLING

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

YTRE MILJØ

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

STYRE OG ADMINISTRASJON

Styret i Havegaten 46 AS har i 2024 (siden forrige generalforsamling) bestått av Per Roar Jarli (styrets leder), Hanne Fagerjord Karlsen og Adrian Souyris Strumse

Forretningsfører: Hans Chr. Færgestad, Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Revisor: Statsautorisert revisor Lillian Gudvangen, Unic Revisjon

Forsikring: Gjensidige, polise nr. 81414567

Vaktmester: Sajer Service AS, Hagegata 56

OVERDRAGELSER AV AKSJER/LEILIGHETER
Det har i 2024 vært overdratt 5 aksjer:

Aksjenr.	Fra:	Til:	Dato:
11	Jan Stoszek	Irena Stoszek Tynova	20/10/2024
16	James McDonald/Silje Greger	Livar Glesne	18/10/2024
20	Emma Lengle	Emma Lengle/Jonas Meek Hildrum	01/01/2024
21	Tonje Strømmen	Andreas Saunes	25/11/2024
27	Jonathan Daniel Refsnes Cohen	Simon Kunish Aarset	24/08/2024

FREMLEIEFORHOLD

Det har blitt godkjent en søknad om fremleie i 2024. Styret er i dag bekjent med at det foreligger flere fremleieforhold som ikke er godkjent. Godkjenning gjelder for 1 år om gangen og man må søke om fornyelse ved lengre fremleie.

Reparasjon

VEDLIKEHOLD

Følgende er oppusset eller vedlikeholdt imellom 2016- 2025;

- **Lys i oppganger** (2022/23)
  Gamle Halogenpærer og lamper er byttet ut med LED belysning.
  Vi har fått vesentlig mindre strømbruk og utskiftning av pærer som resultat av dette.
- **Trær**
  Det er fjernet døde trær, trimmet og redusert antall trær i bakgården.
- **Vindusutskifting**
  Alle vinduer som vender mot gate er skiftet ut i 2019.
  Dette var et stort og omfattende prosjekt som har blitt finansiert med ekstra innskudd på 40.000 fra alle aksjeeiere.
- **Portal/inngangsparti:**
  Portalen ble pusset opp grundig i 2016/2017med utsmykning og sirlig håndmalte vegger utført av lokal kunstner, inspirert av et 100 år gammelt mønster.
  NB: Vi ser dessverre allerede stor slitasje her etter lagring av diverse bygningsmaterialer i portrommet og uvøren håndtering og åpning av lås og port, så vi ber alle om å utvise forsiktighet med våre fellesområder.
- **Bakgården**
  Bakgården har fått en etterlengtet oppgradering og fortsatt oppgradering er planlagt.
  D**et** er utført skifte av råttent treverk på benker, trapper og skur og oppført ny mur.
  Ny sofalounge, utemøbler, varmelamper og isbitmaskin er innkjøpt og tatt i bruk.
  Planter, blomster og annet grønt har blitt plantet i bakgården.
  Tepper, puter og andre pyntegjenstander står i kjellerrommet eller i putekasser til fri bruk
  Nytt i 2018 er innkjøp av prosjektor og storskjerm samt høyttalere. Under VM/EM/Tour de France etc vil det være felles visning på storskjerm i bakgården. Beboere kan ellers låne utstyret til filmvisning. Vi jobber med en låsbar løsning for utstyret, inntil den tid ta kontakt med styret for utlån.
- **Sportskjeller.**
  Det er innkjøpt smørebenk, skismøring, skistrykejern og annet utstyr som står til fri bruk i kjelleren.
  Det er innkjøpt sykkelholder og verktøy for vedlikehold av sykkel som står til fri bruk i kjelleren.
  NB! Utstyret skal ikke tas med utenfor Hagegata 46.
- **Toalett 1 etasje**
  Toalettet har blitt reparert. Dette toalettet kan brukes ved selskap og festligheter i bakgården og skal vaskes av vertskap etter bruk.
- **Brannanlegge**t – Årlig service
- Service **dører** inn til oppgangene og portrommet.
- **Sykkelrydding**- det gjennomføres årlig sykkelrydding
- **Fellesarealer**: det gjennomføres løpende fjerning av gjenstander som settes igjen på felles arealer.

- I tillegg til beboernes bruk av bakgården så er vi også beviste på å la andre få bruke vår bakgård til arrangementer og tilstelninger i tråd med kriterier for økonomisk tilskudd;
    - Hvert år er det samarbeid med historielaget til Kampen og Tøyen sin årlige «åpen bakgård» dag https://www.facebook.com/Kampen-Historielag-277526858943047/
    - Vi har i tillegg hatt konfirmasjoner, Øyafestival, bursdager og andre tilstelninger for beboere, og ikke minst daglig bruk.
    - Det oppfordres til aktiv bruk av bakgården

Gårdsansvarlig har gjennom året foretatt løpende vedlikehold av gjerde, vegger bygård og mur, rengjøring fellesarealer, snømåking, gressklipping, etc.

Det har blitt gjennomført en felles dugnad i 2024.

Oslo 16. juni 2024

Per Roar Jarli Karlsen	Adrian Souyris Strumse	Hanne Fagerjord
(Styrets leder)	(Styremedlem)	(Styremedlem)

HAVEGATEN 46 AS

RESULTATREGNSKAP

	Noter	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 566 363	1 311 087	1 425 549	1 445 352
Andre driftsinntekter	3	160 790	146 213	155 000	162 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 727 153**	**1 457 300**	**1 580 549**	**1 607 352**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	5	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	6	10 625	10 625	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		55 000	52 500	55 000	58 000
Vedlikehold bygninger	7	61 963	277 691	100 000	100 000
Fremmede tjenester	8	118 367	121 323	130 000	122 000
Trappevask		38 250	38 250	40 000	40 000
Utgifter Kabel-TV		0	67 679	0	0
Utgifter Internett		62 088	62 088	62 000	62 000
Forsikringer		180 812	165 987	181 000	195 000
Kommunale avgifter	9	281 718	246 962	282 000	292 000
Energi og strøm		15 708	14 451	20 000	18 000
Andre driftskostnader	10	8 609	11 591	10 000	10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**947 239**	**1 183 248**	**1 005 100**	**1 023 100**
DRIFTSRESULTAT		**779 914**	**274 052**	**575 449**	**584 252**
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Renteinntekter		3 300	6 657	0	0
Bonus Gjensidige Forsikring		18 407	17 317	18 000	19 000
Rentekostnader		378 974	322 011	365 000	361 000
FINANSRESULTAT		**-357 267**	**-298 038**	**-347 000**	**-342 000**
ÅRSRESULTAT		**422 647**	**-23 986**	**228 449**	**242 252**
Overføringer:					
Overført til annen egnekapital		**422 647**	**-23 986**		
Avdrag lån		328 883	328 883	315 906	329 610
Endring disponible midler		**93 764**	**-352 869**	**-87 457**	**-87 358**

HAVEGATEN 46 AS

BALANSE

EIENDELER	Noter	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	7 042 000	7 042 000
Sum varige driftsmidler		**7 042 000**	**7 042 000**
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 042 000**	**7 042 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		14 287	4 299
Forskuddsbetalte kostnader		5 174	0
Bankinnskudd		162 042	109 149
Sum omløpsmidler		**181 503**	**113 448**
SUM EIENDELER		**7 223 503**	**7 155 448**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	113 400	113 400
Sum inskutt egenkapital		**113 400**	**113 400**
Overkursfondet		1 016 442	1 016 442
Annen egenkapital	13	124 681	-297 966
Sum opptjent egenkapital		**1 141 123**	**718 476**
SUM EGENKAPITAL		1 254 523	831 876
LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	14	5 427 721	5 756 771
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 427 721**	**5 756 771**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 743	41 086
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 122	31 637
Skyldig offentlige myndigheter		0	116 950
Avsatt styrehonorar		100 000	0
Avsatt arb.avg. styrehonorar		14 100	0
Neste års avdrag pantelån	14	329 610	313 062
Påløpte kostnader	15	61 684	64 065
Sum kortsiktig gjeld		**541 259**	**566 801**
SUM GJELD		**5 968 980**	**6 323 572**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**7 223 503**	**7 155 448**
PANTSTILLELSER	16	9 200 000	9 200 000

Oslo, 31.12.2024/03.02.2025

Per Roar Jarli	Hanne Fagerjord Karlsen	Adrian Souyris Strumse
(Styreleder)	(Styremedlem)	(Styremedlem)

NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapsperiode

Regnskapet omfatter perioden fra 1. januar - 31. desember 2024.

Små foretak

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene om små foretak i regnskapsloven av 17. juli 1998.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperioden er oppført som langsiktig gjeld.

Driftsinntekter og driftskostnader

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinnsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnadsførsel skjer etter sammenstillingsprinsippet. Dette betyr at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Omløpsmidler

Omløpsmidlene er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi (regnskapslovens § 5-2). Kundefordringene er særskilt vurdert med hensyn til usikre forhold. Det er ikke foretatt avsetning for usikre fordringer i regnskapet for 2024.

Anleggsmidler

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost (regnskapsloven § 5-3). Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter fornuftig avskrivningsplan. Ved verdifall som forventes å være av ikke forbigående karakter nedskrives anleggsmidlene til virkelig verdi. Nedskrivningen reverseres dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Gjeld

Vurderingsreglene for omløpsmidler og anleggsmidler er analogisk benyttet for gjeldspostene i regnskapet (regnskapsloven § 5-13).

Endring av regnskapsprinsipper

Det er ikke gjort endring av regnskapsprinsipper i regnskapsperioden.

Note 2: Innkrevde fellekostnader

Fellesutgifter	875 677
Innbetalt finanskostnader	690 686
Sum fellekostnader	**1 566 363**

Note 3: Andre driftsinntekter

Innbet. vaktmester	160 650
Annen inntekt	140
Sum andre driftsinntekter	**160 790**

Note 4: Personalkostnader

Arbeidsgiveravgift	14 100
Sum personalkostnader	**14 100**

Selskapet har p.t. ingen faste ansatte.

Note 5: Styrehonorar
Honorar til styret for styreperioden 2023/2024 er kr. 100 000, avsatt ikke utbetalt.

Note 6: Revisjonshonorar

Revisjonshonorar	10 625

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 7: Vedlikehold

Vedlikehold bygninger	46 275
Vedlikehold utearealer	5 072
Serviceavtale/repr. brannanlegg 2024	10 616
Sum vedlikehold	61 963

Note 8: Fremmede tjenester

Vaktmester v/byrå	108 000
Husleieservice	10 367
Sum fremmede tjenester	**118 367**

Note 9: Kommunale avgifter

Kommunale avgifter	276 963
Eiendomsskatt	4 755
Sum kommunale avgifter	**281 718**

Note 10: Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	3 436
Kontingenter	2 130
Bankgebyrer	3 043
Sum andre driftskostnader	**8 609**

Note 11: Bygninger

	Bygninger	Påkostninger	SUM
Anskaffelseskost pr. 1.1	153 000	6 889 000	7 042 000
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	153 000	6 889 000	7 042 000
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	**153 000**	**6 889 000**	**7 042 000**
Årets ordinære avskrivninger	0	0	0

Note 12: Selskapskapital
Aksjekapitalen består av 27 aksjer à kr. 4 200, totalt kr. 113 400.

Note 13: Annen egenkapital

Annen egenkapital pr. 1.1.	-297 966
Årets resultat	422 647
Sum annen egenkapital	**124 681**

Note 14: Pantelån

Långiver	Handelsbanken	Husbanken	
Opprinnelig låneår	2014	2002	
Løpetid	25 år	30 år	
Innfrielsesår	2039	2032	
Rente	7,00 %	4,71 %	Totalt
Opprinnelig lånebeløp	6 500 000	3 100 000	9 600 000
Nedbetalt tidligere	1 922 087	1 608 080	3 530 167
Nedbetalt i år ordinære avdrag	174 492	138 010	312 502
Sum pantelån før overføring neste års avdrag	4 403 421	1 353 910	5 757 331
Neste års avdrag overført kortsiktig gjeld	186 599	143 011	329 610
Netto pantelån ertter overføring neste års avdrag	4 216 822	1 210 899	5 427 721

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2024	**2023**
Pantelån	**3 893 375**	**4 309 182**

Note 15: Påløpte kostnader

Påløpne renter	47 353
Påløpne strøm desember	1 831
Påløpne kostnader vaktmester desember	12 500
Sum påløpte kostnader	**61 684**

Note 16: Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 9 600 000 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr. 7 042 000.
Premiegrunnlaget fullverdiforsikring: kr. 105 691 188

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Havegaten 46 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havegaten 46 AS som viser et overskudd på kr 422 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Oslo, 16. juni 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

Havegaten 46 AS
v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo

Nedbetalingsplan EK LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 8398.71.51083

Dato: 19.01.2026

Opprinnelige lånebeløp:	6 500 000			**Lånebeløp:**	2 919 031	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	6,200%	**Effektiv rente:**	6,400%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	17.06.2014	**Løpetid:**	13 år 5 mnd	**Innfrielses dato:**	01.06.2039	**Første forfall:**	01.02.2026
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	26 750	**Terminomk.:**	35		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**4 309 882**	**1 385 216**	**5 635**	**2 919 031**	
01.02.2026	Innbetaling	22 734	12 439	35	10 260	2 908 771
01.03.2026	Innbetaling	26 785	13 834	35	12 916	2 895 855
01.04.2026	Innbetaling	26 785	15 249	35	11 501	2 884 354
01.05.2026	Innbetaling	26 785	14 699	35	12 051	2 872 303
01.06.2026	Innbetaling	26 785	15 125	35	11 625	2 860 678
01.07.2026	Innbetaling	26 785	14 577	35	12 173	2 848 505
01.08.2026	Innbetaling	26 785	15 000	35	11 750	2 836 755
01.09.2026	Innbetaling	26 785	14 937	35	11 813	2 824 942
01.10.2026	Innbetaling	26 785	14 396	35	12 354	2 812 588
01.11.2026	Innbetaling	26 785	14 810	35	11 940	2 800 648
01.12.2026	Innbetaling	26 785	14 272	35	12 478	2 788 170
31.12.2026	**Årssum**	**290 584**	**159 338**	**385**	**130 861**	**2 788 170**
01.01.2027	Innbetaling	26 785	14 682	35	12 068	2 776 102
01.02.2027	Innbetaling	26 785	14 618	35	12 132	2 763 970
01.03.2027	Innbetaling	26 785	13 146	35	13 604	2 750 366
01.04.2027	Innbetaling	26 785	14 483	35	12 267	2 738 099
01.05.2027	Innbetaling	26 785	13 953	35	12 797	2 725 302
01.06.2027	Innbetaling	26 785	14 351	35	12 399	2 712 903
01.07.2027	Innbetaling	26 785	13 824	35	12 926	2 699 977
01.08.2027	Innbetaling	26 785	14 218	35	12 532	2 687 445
01.09.2027	Innbetaling	26 785	14 151	35	12 599	2 674 846
01.10.2027	Innbetaling	26 785	13 631	35	13 119	2 661 727

01.11.2027	Innbetaling	26 785	14 016	35	12 734	2 648 993
01.12.2027	Innbetaling	26 785	13 499	35	13 251	2 635 742
31.12.2027	**Årssum**	**321 420**	**168 572**	**420**	**152 428**	**2 635 742**
01.01.2028	Innbetaling	26 785	13 879	35	12 871	2 622 871
01.02.2028	Innbetaling	26 785	13 774	35	12 976	2 609 895
01.03.2028	Innbetaling	26 785	12 821	35	13 929	2 595 966
01.04.2028	Innbetaling	26 785	13 632	35	13 118	2 582 848
01.05.2028	Innbetaling	26 785	13 126	35	13 624	2 569 224
01.06.2028	Innbetaling	26 785	13 492	35	13 258	2 555 966
01.07.2028	Innbetaling	26 785	12 990	35	13 760	2 542 206
01.08.2028	Innbetaling	26 785	13 350	35	13 400	2 528 806
01.09.2028	Innbetaling	26 785	13 279	35	13 471	2 515 335
01.10.2028	Innbetaling	26 785	12 783	35	13 967	2 501 368
01.11.2028	Innbetaling	26 785	13 136	35	13 614	2 487 754
01.12.2028	Innbetaling	26 785	12 643	35	14 107	2 473 647
31.12.2028	**Årssum**	**321 420**	**158 905**	**420**	**162 095**	**2 473 647**
31.12.2029	**Årssum**	**321 420**	**148 469**	**420**	**172 531**	**2 301 116**
31.12.2030	**Årssum**	**321 420**	**137 502**	**420**	**183 498**	**2 117 618**
31.12.2031	**Årssum**	**321 420**	**125 795**	**420**	**195 205**	**1 922 413**
31.12.2032	**Årssum**	**321 420**	**113 389**	**420**	**207 611**	**1 714 802**
31.12.2033	**Årssum**	**321 420**	**100 073**	**420**	**220 927**	**1 493 875**
31.12.2034	**Årssum**	**321 420**	**86 006**	**420**	**234 994**	**1 258 881**
31.12.2035	**Årssum**	**321 420**	**71 014**	**420**	**249 986**	**1 008 895**
31.12.2036	**Årssum**	**321 420**	**55 100**	**420**	**265 900**	**742 995**
31.12.2037	**Årssum**	**321 420**	**38 093**	**420**	**282 907**	**460 088**
31.12.2038	**Årssum**	**321 420**	**20 058**	**420**	**300 942**	**159 146**
31.12.2039	**Årssum**	**162 258**	**2 902**	**210**	**159 146**	**0**
01.06.2039	**Totalsum**	**4 309 882**	**1 385 216**	**5 635**	**2 919 031**	**0**

Betalingsplan

11467264 (Lån)

Eksporter betalingsplan (.xlsx)

Dellån 10 Utbedringslån

Restlån
1 134 855,00 kr

Totalkostnader i planen
1 303 524,83 kr

Herav renter og gebyr
168 669,83 kr

Termingebyr
30,00 kr

Rentetype
Flytende rente

Nominell rente
4,078 %

Effektiv rente
4,123 %

Avdragstype
Annuitet

Nedbetalingsdato
01.09.2032

Forfall	Terminbeløp (kr)
2026	**100 286,44**

Forfall	Terminbeløp (kr)
2027	200 540,34
2028	200 539,40
2029	200 540,08
2030	200 538,68
2031	200 540,27
2032	200 539,62

Forfall	Terminbeløp (kr)	Avdrag (kr)	Renter og gebyr (kr)	Restlån (kr)	
^	2026	100 286,44	76 961,00	23 325,44	
	01.09.2026	100 286,44	76 961,00	23 325,44	1 057 894,00
v	2027	200 540,34	159 053,00	41 487,34	898 841,00
	2028	200 539,40	165 550,00	34 989,40	733 291,00
	2029	200 540,08	172 423,00	28 117,08	560 868,00
	2030	200 538,68	179 481,00	21 057,68	381 387,00
	2031	200 540,27	186 860,00	13 680,27	194 527,00
	2032	200 539,62	194 527,00	6 012,62	0,00

Eventuelle forsinkelsesrenter og omkostninger kommer i tillegg til beløpet i betalingsplanen

Gå tilbake

H u s o r d e n

for

AS HAVEGATEN 46

1. Gårdsplass, port og trappeoppganger samt felles kjeller- og loftsrom må ikke forurenses eller belemres med uvekommende gjenstander. Barnevogner og sykler settes i kjellerganger. Biler må ikke settes på gårdsplassen.

2. Alt avfall skal legges i søppelkassene og ikke utenfor. Pappkartonger må rives i stykker eller flatklemmes. Det må påsees at lokkene legges ordntlig på kassene. Ethvert søl omkring kassene må unngås.

3. Etter klokken 22 må ingen la porten stå ulåst.

4. Sykling på gårdsplassen og inn og ut av porten er forbudt. Videre er fotballsparking og ballkasting(ballkasting på vegger) forbudt på gårdsplassen.

5. Hunder må ikke luftes på gårdsplassen.

6. Barn må ikke leke eller oppholde seg i oppganger eller trapper. Foreldrene må innprente barna ikke å sjenere naboer ved skrål og støy, eller å tilrakke eiendommen ved tilsøling, krittegninger eller skade på vegger eller plener. Tråkk og lek på plener er forbudt, sommer som vinter. Foreldrene må påse at leker o.l. ryddes opp og ikke ligger henslengt på gårdsplassen og i gangene.

7. Banking og lufting av møbler, tøy, sengklær, tepper o.l. eller tørking av tøy må ikke foretas på brannbalkonger eller fra vinduer. Banking av tepper og risting av klær må bare foretas på dertil anvist plass.

8. Fellesrom som bryggerhus, rulle, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leieboerne i tur og orden etter nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapper og ganger skal gjøres rent etter bruk i tur og orden. I tørkerom eller på loftet må ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller. Elektrisk lys i kjeller og på loft må slukkes etter bruk.

9. Om sommeren må alle boder luftes godt. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel bringes i kjelleren må samtlige dører lukkes mellom hver vending, slik at kulden ikke slipper ned i kjelleren. Vinduer og dører i klossetter må ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter når kulden er sterk. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledning og avløpsrør så oppvarmet at frysning unngås.
Knuste vinduer i kjellerbodene må omgående erstattes med nye.
Må ved lagres i kjelleren skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med stein eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm. mellom ved og gulv-vegger-tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse medfører mulkt fra Helserådet.

10. Det må påsees at dørene i kjeller og på loft til enhver tid holdes lukket og låst av hensyn til dyr og uvedkommende personer.

11. Vinduer i oppgangene må ikke stå åpne om natten. I regn eller vind må vinduene holdes lukket. Den som setter dem opp må påse at de også blir lukket. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

12. Skilter, inskripsjoner, utstillingskasser, blomsterkasser, brevkasser, markiser, flaggstenger, antenner etc. kan kun anbringes etter særskilt avtale med selskapet.

13. Mellom kl. 16 og 18 og etter kl. 23 skal det være mest mulig ro i leilghetene, så andre leieboere ikke sjeneres. Musikk- og sangundervisning må ikke finne sted uten selskapets samtykke. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

14. Det er forbudt å lufte gjennom entredører.

15. Husdyr må ikke holdes uten selskapets samtykke. Hunder må ikke "luftes" på gårdsplassen.

16. Etter tapping av vann må alle kraner skrues godt igjen så de ikke står og drypper. Leieboerne må sørge for at avløpsrør fra vasker og w.c. ikke tilstoppes. Leieren plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstopping av rør. Vannkraner som lekker må pakkes om snarest mulig, og leieren må betale utgiftene selv. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må vaktmesteren straks varsles. Skade uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene blir i sin helhet å erstatte av leieren.

17. Leieren er ansvarlig for enhver skade som foranlediges såvel av egen husstand som av personale i hans faste eller tilfeldige tjeneste. Blir ruter knust i leiligheten påligger det leieren å la rutene innsette for egen regning.

18. Leieren plikter straks han oppdager skade, feil eller mangler som han mener seg forpliktet til å utbedre, å melde dette til selskapets vedkommende.

19. Leiligheten og de felles rom må ikke benyttes således at der oppstår ubehageligheter eller gene for andre leieboere, og heller ikke på sådan måte at gårdens omdømme nedsettes. Det henstilles til hver enkelt mest mulig å benytte lett skotøy inne.

20. Leieren plikter i tilfelle fraflyttning å forevise leiligheten hver dag kl. 10-12 og kl. 18-20.

21. Selskapets vedkommende har uhindret adgang til leiligheten ved besiktigelse og takster over eiendommen. I tilfelle leiligheten er ubebodd for en tid, er selskapet på forlangende berettiget til å få nøkler til leiligheten. Etterkommer leieren ikke dette, kan selskapet la rommene åpne. Rett til å åpne seg adgang til rommene har selskapet i alle tilfelle hvor det antas nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade for eiendommen.

22. Leieren har i det hele tatt å rette seg etter den husorden som selskapet til enhver tid fastsetter.

23. HUSK: Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper hygge. Det er i alles interesse at gårdsplass, oppganger, port og forhave holdes rene og i god orden. Samtlige leiere plikter å yde sin medvirkning til dette.

STYRET OG TILSYNSRÅDET

Veileder for aksjonærer

Kontaktinfo	**1**
Vaktmester	**1**
TV og Internett	**1**
Postkasseskilt	**2**
Lås og nøkkel	**2**
Ringeklokke	**3**
Brannalarm	**3**
Utstyr og fellesareal	**3**
Oppussingsregler	**4**
Regler for bakgården	**4**

Kontaktinfo

Kontaktinfo til styret: styret.hagegata46@gmail.com
Facebook-gruppe: www.facebook.com/groups/hagegata46

Vaktmester

Sajer Service i Hagegata 56A. Sameiet får rabatt i butikken.
https://sajerservice.no

Vedlikehold av leilighet

Hver aksjonær har selv ansvar for vedlikehold av egen leilighet. Sikringsskap og varmekabler. Unntak er gårdens røranlegg og felles brannvarselsystem.

TV og Internett

Vi har i dag Get som leverandør av TV signaler og Lynet som leverandør av bredbånd.

TV: www.get.no
Vi har startpakken og getbox micro inkludert i vår fellesavtale. Andre dekodere og kanaler kan bestilles via Get.

Internett: www.lynet.no
Vi har 100/100 Mbs inkludert i vår fellesavtale.
Det er mulig å bestille høyere hastighet til rabatterte priser (http://lynet.no/produkter)

For å koble til internett så er det bare å plugge inn en nettverkskabel direkte i ditt uttak, eller koble til en trådløs router til uttaket.

Det anbefales å investere i en kvalitetsruter for å oppnå høyeste hastighet.
http://lynet.no/produkter/info_om_hastighet

Driftsmeldinger ved problemer: https://www.lynet.no/status

Bekreftelse på internettkostnad:
Hvis noen får dekket internett via arbeidsgiver kan styret gi en bekreftelse på andel av kostnad til dette.

I dag er kostnadene til TV og internett innbakt som en del av de totale fellesutgifter. Styret vurderer i fremtiden å skille ut dette som en separat kostnad på husleien.

Postkasseskilt

Alle postkasseskilt *skal* være fra posten.no i stor størrelse og sort farge.
Det skal ikke være klistremerker o.l på postkassene, skriv heller "Nei takk til uadressert reklame" på postkasseskiltet.
https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-sort-7006

Eksempel:



Lås og nøkkel

- **Postkassenøkkel:** Postkassene er personlige og styret kan ikke skaffe ny nøkkel. Beboer må selv kontakte låsesmed for kopi. Låsen må skiftes hvis man har mistet nøkkel.
- **Nøkkel port/oppganger/kjeller:** Styret bestiller kopi av systemnøkler. Kostnad dekkes av beboer(Ca 400 kr).
- **Nøkkel til leilighet**: Lås til egen leilighet er personlig og styret kan ikke skaffe ny nøkkel. Låsen må skiftes hvis man har mistet nøkkel. Beboer må selv kontakte låsesmed hvis en ikke kommer seg inn i egen leilighet.

Ringeklokke

Kontakt vaktmester for endring av ringeklokkeskilt(evt. utføre selv).

Brannalarm

Felles brannvarslingssystem er ikke tilkoblet vaktselskap/sentral, det er kun til intern varsling av beboere. Brannsystemet er seriekoblet og ømfintlig for støv. Brannalarm koblet til felles system må dekkes til når det utføres arbeid som generer mye støv.

Utstyr og fellesareal

Portrommet:
Den vakre utsmykningen i portrommet er håndmalt av en kunstner og det må ikke settes ting inntil veggen ettersom dette kan skrape opp malingen.



Bod i bakgården:
Info om hvordan man åpner den og hva som er der (hageutstyr etc)
Toalett i bakgården:
Info om hvor det er
Felles utstyr:
Sameiet har mye felles utstyr tilgjengelig for alle beboere. Liste over tilgjengelig felles utstyr ligger i portrommet, samt under "filer" på Facebook-gruppen.

https://docs.google.com/document/d/1IYHLBdmNz7RK4i4x4OAW511FMrRmMo5G2GgDPuKdq54/edit

Fellesbod i kjeller: Felles bod ligger ca i midten av kjelleren. Felles utstyr oppbevares her.

Grill: Fyll på gass ved behov og send kvittering til styret for å få det tilbakebetalt. Nærmeste bensinstasjon er Esso Trondheimsveien eller Shell Etterstad.

Oppussingsregler

- Oppussing skal meldes fra til styret i forkant
- Varsling til beboerne på Facebook dersom tilgang her og skriv på oppgangsdører og grønn portdør
- Tidspunkter for tillatt oppussing er kl. 07-23 hverdager, kl. 09-23 lørdager. Søndager og helligdager skal det ikke forekomme oppussingsstøy. Det er også anbefalt å bruke skjønn i forhold til hva slags arbeid som utføres til de ulike tidspunktene/dagene
- Fellessystemer, følg instruks gitt fra styret (dørcalling og brannsystem)
- Portdør og glassdører skal ikke stå oppe uten tilsyn over tid. Skal kun være åpne ved inn/ut lossing
- Nøkkelbokser for arbeiderne er ikke tillatt, det er mulighet for lån av nøkler fra styret.
- Fellesområder (oppbevaring, før, under og etter) er ikke tillatt uten godkjenning i forkant
- Trappevask på eget initiativ under og etter oppussing
- Ventilator på kjøkken – kun tillatt med kullfilter, de som har noe annet må fjerne dette snarest. Dette på grunn av stor brannfare da ventilasjonen i gården ikke er lagd for elektrisk/mekanisk avtrekk.
- Ikke tillatt med mekanisk avtrekk på baderom
- Kobles dørcalling ut vil det kobles av for alle.
- Brannsystemet er seriekoblet og ømfintlig for støv. Brannalarm koblet til felles system må dekkes til når man utfører arbeid som generer mye støv.

Regler for bruk av bakgården

§ Bakgården er en del av fellesarealet og tilhører alle beboere i Hagegata 46.

§ Bakgården innbyr til mange aktiviteter, men pass på så din bruk ikke stenger andre ute.

§ Alt utstyr, møblement og løsøre i bakgården er til felles bruk. Det står endel ekstra stoler i kjelleren.

§ Husordensreglene gjelder også for uteområdene. Mange av soverommene i bygningen vender ut mot bakgården så tilpass støynivå deretter.

§ Alle som bruker bakgården må rydde opp etter seg. Tøm/vask grillen etter bruk. Pass på så du ikke etterlater sigarettsneiper, tomgods og avfall.

§ Dersom noen ønsker å holde et privat selskap eller små arrangementer i bakgården kan den «delvis» reserveres for dette. Informer på facebook gruppa, og sett opp et nabovarsel i portrommet.

På populære helger som 17 mai og under Øyafestivalen er det alltid åpent for alle å bruke bakgården. Dvs ingen "eksklusiv booking". Private arrangement er fortsatt ok, men regn med flere parallelle arrangement/brukere samtidig.

Det er et godt naboskap i gården vår, så ikke bli overrasket om noen kommer innom platået for å hilse på når noen griller.

§ Hvis du går tom for gass ved bruk av grillen, sørg for å bytte beholder på bensinstasjon så grillen står klar til de etter deg. Utlegg til gass refunderes av styret.

§Sykler skal kun parkeres i sykkelskuret eller parkeringen i boden. Motoriserte kjøretøy som moped og motorsykkel skal ikke parkeres i bakgården, disse må bruke ordinære parkeringsplasser i nærområdet. Leide sykler og elsparkesykler skal ikke plasseres i bakgården eller forhagen.

§ Ellers er det sunn fornuft og Kardemommeloven som gjelder!

V E D T E K T E R
FOR

HAVEGATEN 46 AS

§1

Selskapets navn er Havegaten 46 AS med forretningskontor i Oslo.

§2

Selskapets formål er drift av eiendommen Hagegata 46, g.nr 231, b.nr. 168 i Oslo.

§3

Aksjekapitalen er NOK 113.400,- fordelt på 27 aksjer hver pålydende NOK 4.200,- fullt innbetalt og lydende på navn.

§4

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå at styreleder, økonomiansvarlig og styremedlem. Styrets leder velges ved eget valg. Generalforsamlingen bestemmer hvorvidt det skal velges varamedlemmer til styret og fastsetter styrets godtgjørelse.

§5

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak fattet på Generalforsamlingen. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av Generalforsamlingen.

§6

Selskapet signeres av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§7

Til hver aksje er knyttet leierett til en leilighet i eiendommen. Leieretten kan bare overdras sammen med den tilhørende aksje og krever samtykke fra selskapets styre. Samtykke vil bare bli gitt når kjøperen tar leiligheten i bruk som egen bolig. Fremleie krever samtykke fra styret og begrenses til maksimum 2 år.

Styret har adgang til å avvise søknad om fremleie dersom det på tidspunktet for søknad er mer enn 4 av leilighetene som fremleies.

§8

Generalforsamlingen kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Aksjonærene plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på aksjonærenes plikter overfor aksjeselskapet.

Hver enkelt aksjonær plikter å besørge forsvarlig innvendig vedlikehold av eiendom som sin aksje er tilknyttet, samt av boder og øvrig areal som aksjonær disponerer.

§9

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan aksjen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter regelen om tvangssalg så langt de passer.

Medfører aksjonærens oppførsel fare for ødeleggelse eller forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av aksjen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er aksjonær (leier eller annen bruker).

§10

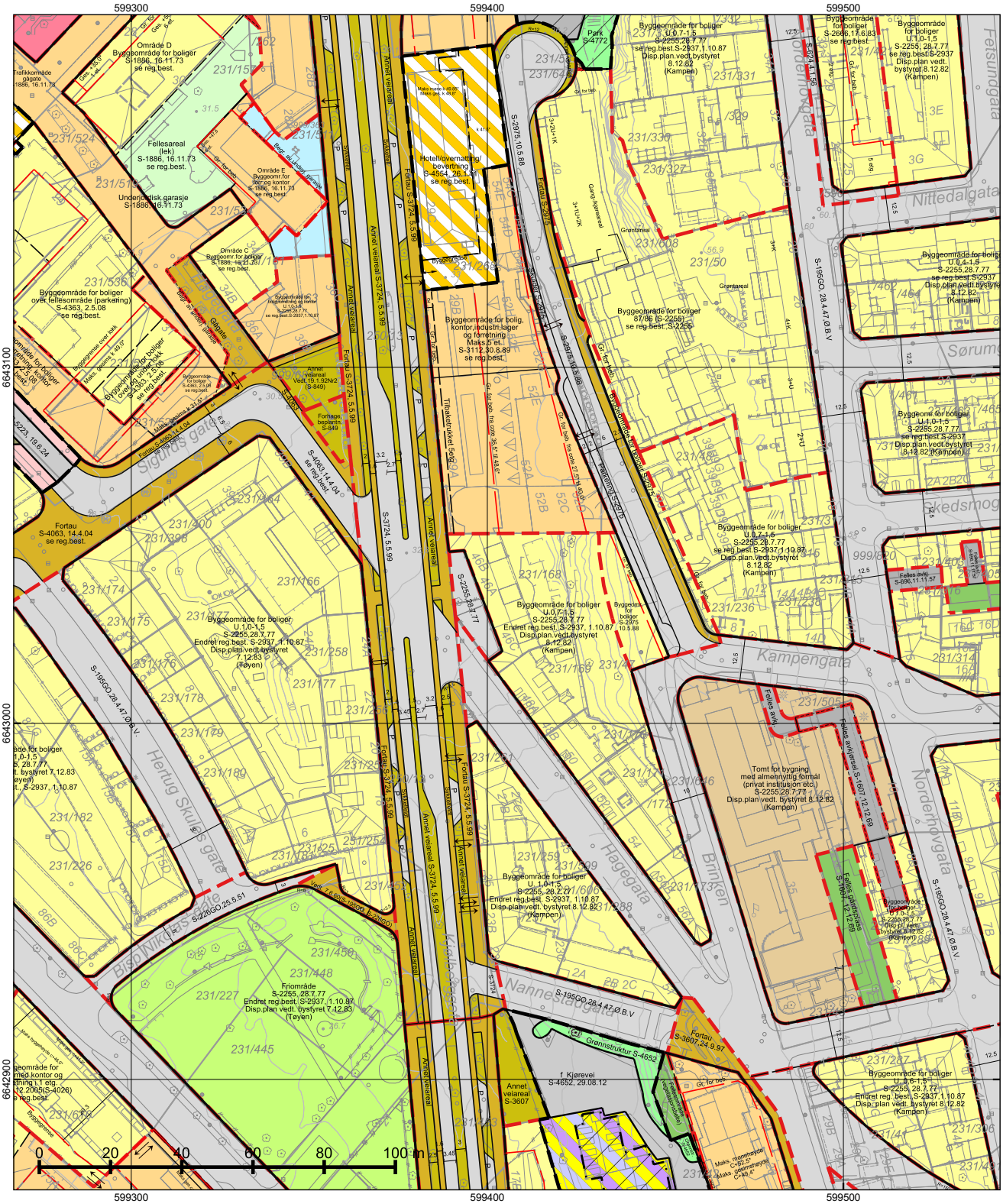
Ordinær generalforsamling avholdes innen utgangen av mai måned. Innkalling skjer skriftlig med minst 8 dagers varsel. Generalforsamlingen fastsetter resultatregnskapet og finansiell stilling, herunder anvendelse av årets overskudd eller dekning av årets underskudd, og behandler for øvrig de saker som etter lov og vedtekter tilligger generalforsamlingen.

Andre saker enn de som er nevnt i innkallingen kan ikke behandles av generalforsamlingen.

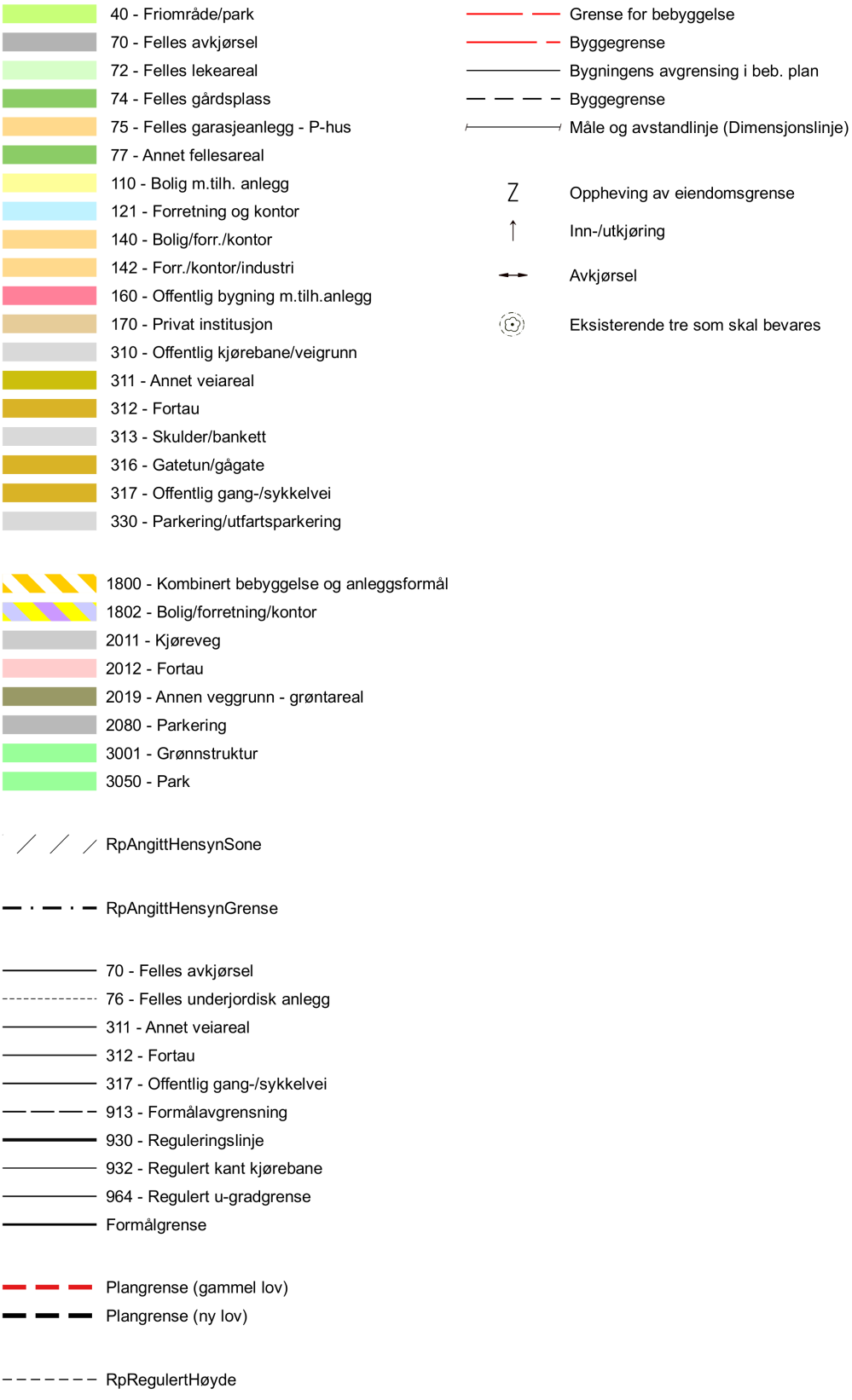
§11

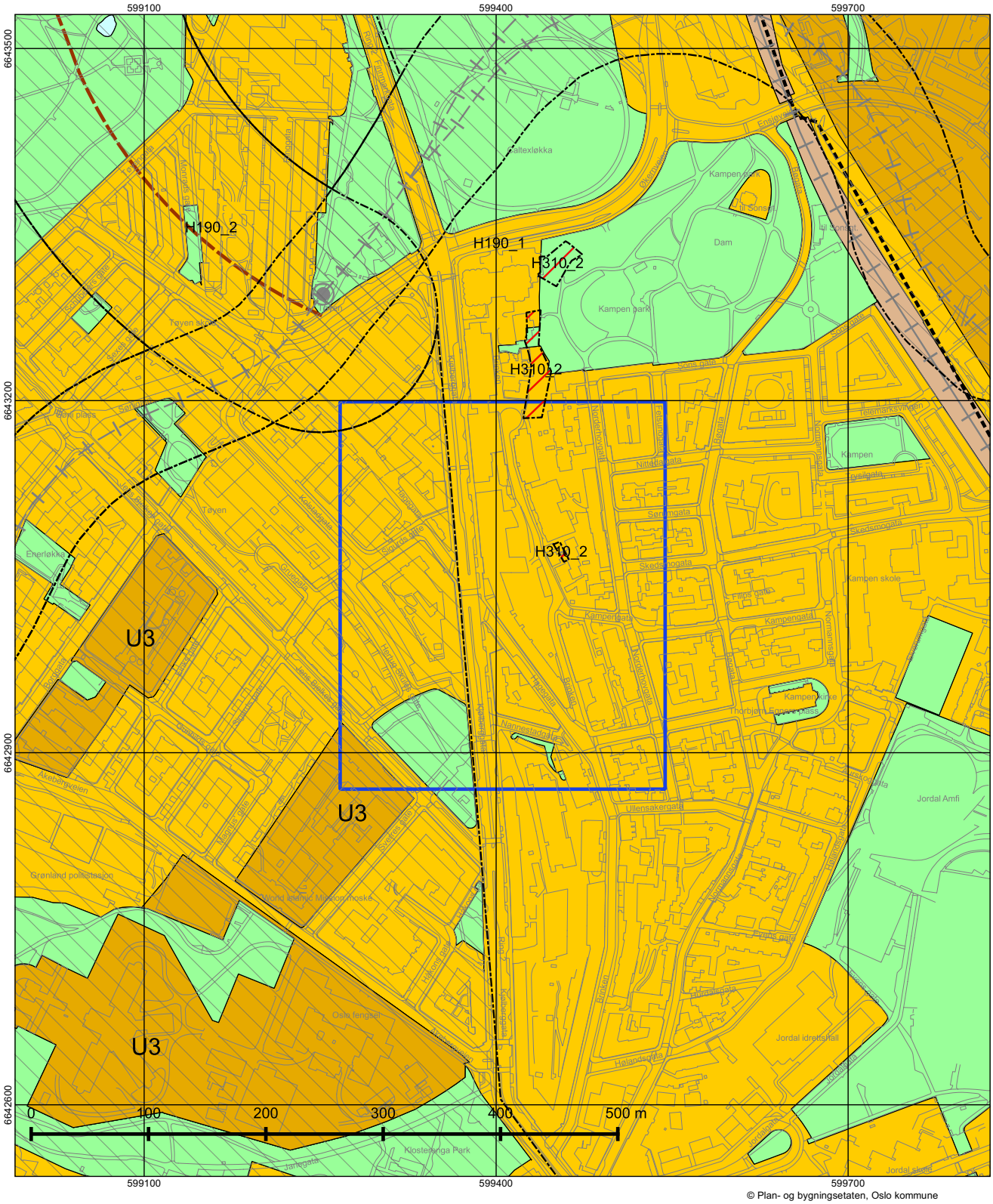
Ekstraordinær generalforsamling skjer etter aksjelovens regler.

23.04.2013


599300
599400
599500
6643100
6643000
6642900
0
20
40
60
80
100 m
Hagegata
Kampengata
Nordenhovgata
Nittedalgata
Sørumsgata
Hertug Skules gate
Nannestadgata
Brinken
Bispevikstrandgate
Sigurds gate
Gabels gate
Fellesareal (lek) S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Område D Byggeområde for boliger S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Område E Byggeomr. for boliger og kontor S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Område C Byggeomr. for boliger S-1886, 16.11.73 se reg.best.
Underjordisk garasje S-1886, 16.11.73
Byggeområde for boliger over fellesområde (parkering) S-4363, 2.5.08 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4363, 2.5.08 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.0.7-1.5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937,1.10.87 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger S-2666,17.6.83 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.0.4-1.5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger 87/86 (S-2255) se reg.best. S-2255
Byggeområde for bolig, kontor, industrilager og forretning Maks 5 et. S-3112,30.8.89 se reg.best.
Hotell/overnatting/ bevertning S-4554, 26.1.94 se reg.best.
Park S-4772
Tomt for bygning med almennyttig formål (privat institusjon etc.) S-2255,28.7.77 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.0.7-1.5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937,1.10.87 Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.0.4-1.5 S-2255,28.7.77 se reg.best.S-2937 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.0.6-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82 (Kamp

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157199/86531974
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



24/7 1914.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 858
1914.
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument I

angaaende Paaningshus cfr W C. [illegible]

paa Matr.-No. 46 Havegaten

Indleveret 6te juni 1914. Attesteret

KRISTIANIA
JN. 2838
1914
VAND- OG KLOAKVE

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og Stte Sundhetskommission.

Kristiania, den 8de juni 1914. Ditte Arnberg.

BYGNINGSCHEFEN
646
1914
KRISTIANIA

Haavgaten er opmaalt og antaat lie ordentlig.

Kjelsaasgaten er ikke opmaalt. Naboforholdene fra gatens ostende ilenge denne eiendom bestemmes ved en ret linje ind paa 1:43 fra hjørnet av Haavgaten, hvor kantstenhøiden er 33,1.

Den tilhørende dispensasjon fra § 7 Gatelovden er vedlagt.

Kristiania 10/juni 1914

Teknisk [illegible]

B.D.J.-No. 63. 1915
Bilag.

2/6
15

1

Expeditions-Dokument

angaaende vandklosetanlag, gr. Kr. Nr. 247, 14

paa Matr.-No. 46 Havegaten

Indleveret 16de februar 1915 Attesteret 30/1-26

KRISTIANIA
J.N. 2838
1915.
HARO- OG KI

Ovenstaaende Skr. sundhedskommission og dennes Skr. vand- kloakvæsen.

Kristiania 17de februar 1915.

V. C. Arnberg.

SUNDHEDSKOMMISSION
J.No. 206
1915
INGENIØR

Der vedligger ingen tegning af Septic-Tanken. Klosetter og godkjendt type maa anvendes. Klosetrummene maa ventileres i tæthet med pust.

Kristiania sundhedskommission 18 Februar 1915.

Efter bemyndigelse

A. Darre

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ferdigattest.

(Bruksattest)

F. Att. J.-nr. 34/3 25/26

F. Distr. j.-nr. 55 – 1915

Herved bevidnes at nedennevnte for

Gr. Havegaten 46 / M. Jensen & Co

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr 46 Havegaten

nemlig:

Vannklosettanlegg i nybygning

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Opmerksomheten henledes på at bygningslovens § 25 pass. 10 bestemmer:

Aktes bygninger eller dele av sådanne tat i bruk til annet øiemed end forutsat iden allerede approberte anmeldelse må selv om ingen forandring av bygverkets konstruktive dele aktes foretat, særskilt skriftlig anmeldelse gjennem vedkommende bygningsinspektør indgis til bygningschefen og dennes samtykke dertil være meddelt.

gebyr betales til bykassen:

efter regl. § Intet gebyr. kr: —

Oslo den 30/1 1926

BYGNINGSINSPEKTØR

Gebyr er betalt den

kvittert

J. & N. 2. X. 1925

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] * 11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Innredning bad i 2 etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Tagegata 46		02/2297

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende ☐

Arvid Bergsund,
Ullevålsveien 112 A,

OSLO 4

EMB/BS

Dato
6. desember 1982.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berntsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

M 6-16 ANDVORD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hagegt. 46, v/Grethe Sund
Hagegata 46

0653 OSLO

Andresen, Georg Johan
Postboks 12 Lilleaker

0216 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950036858	96/57179

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	30. august 1996

Arbeidssted : 231/0168 Hagegata 46
Byggherre : Hagegt. 46, v/Grethe Sund, Hagegata 46, 0653 OSLO
Arbeidets art: RIVING AV BRANNBALKONGER.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Roeth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 26.01.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201516380-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAGEGATA 46	Eiendom:	231/168/0/0
Tiltakshaver:	Per Roar Jarli	Adresse:	Hagegata 46, 0653 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hagegata 46

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

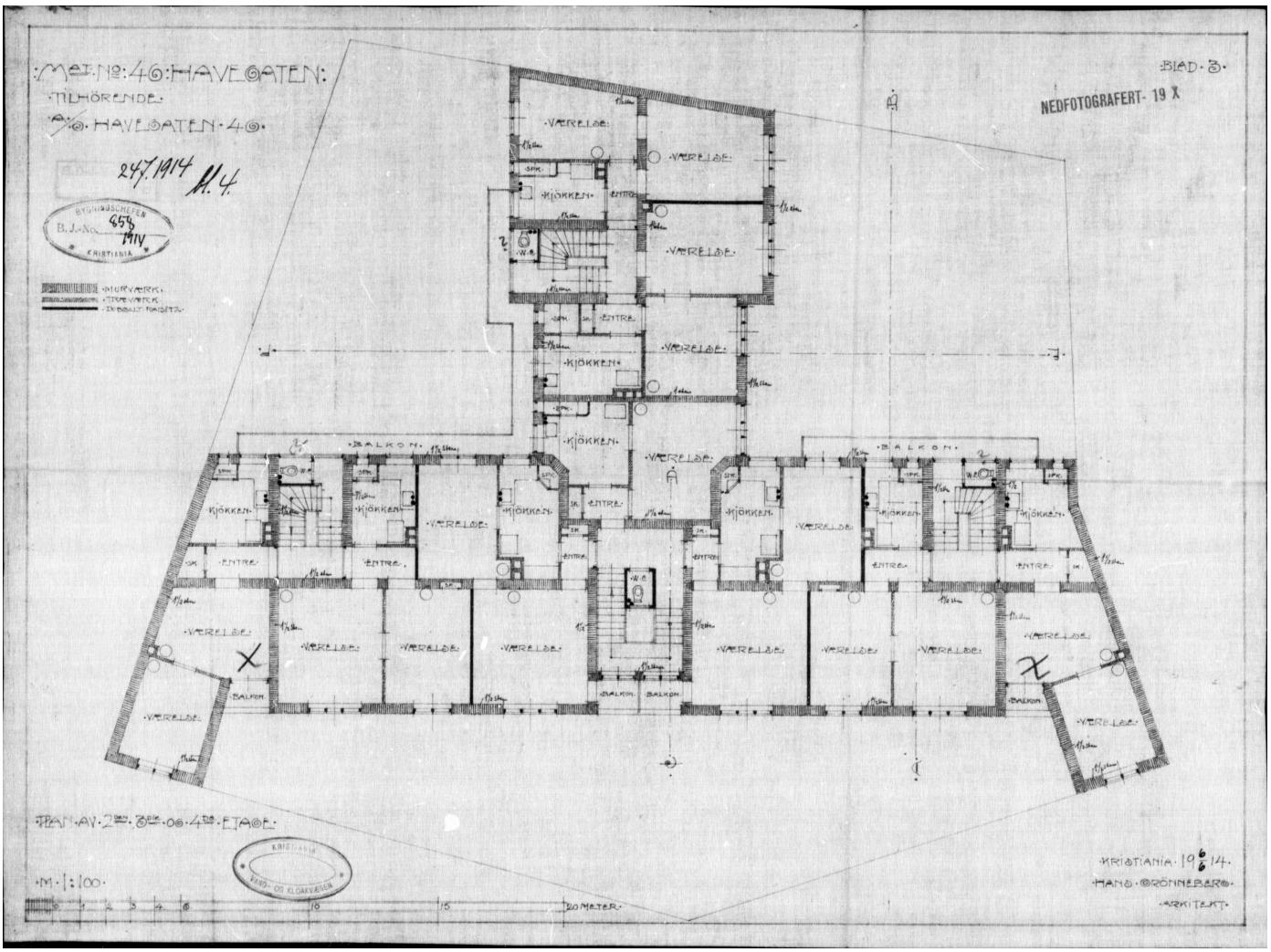
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

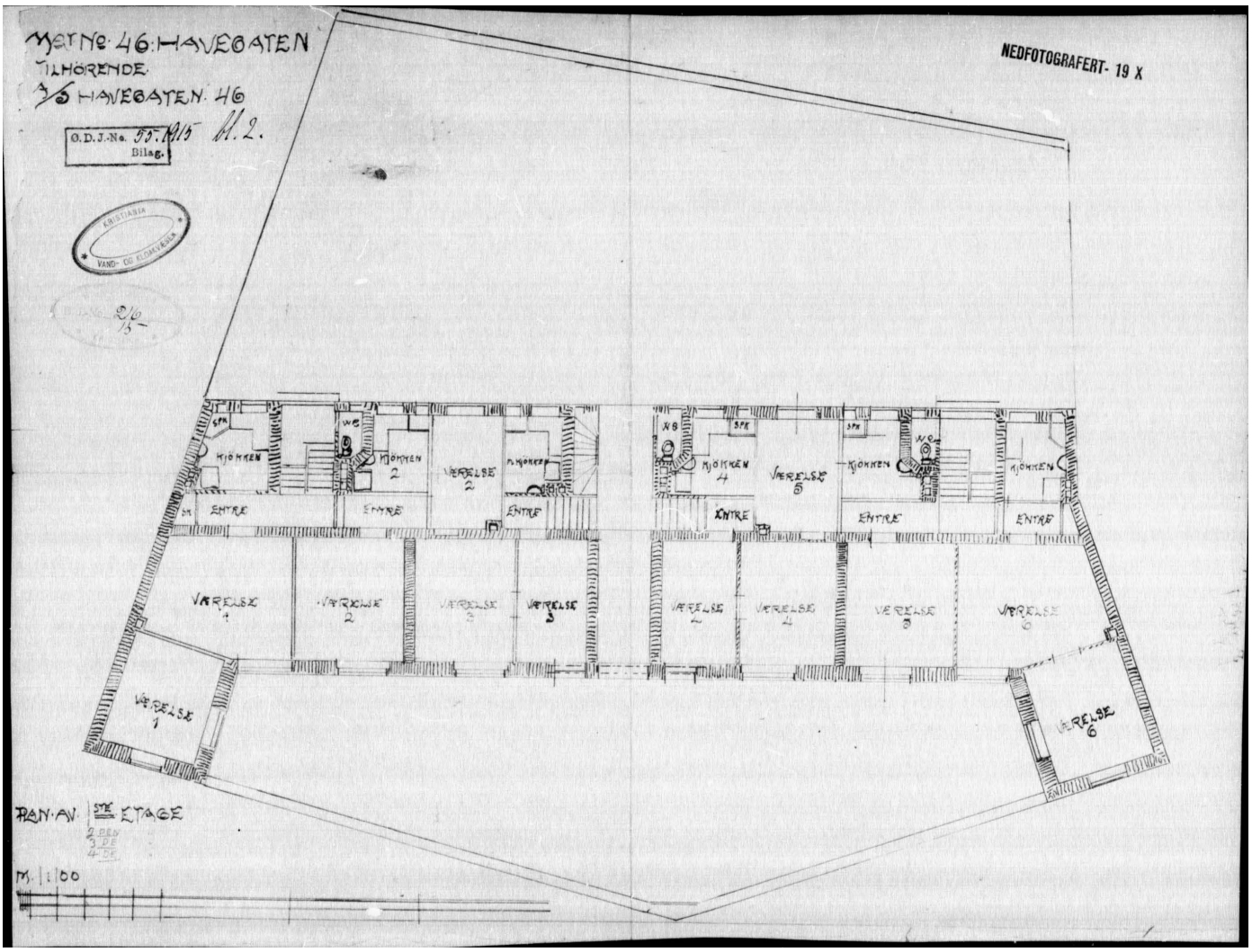
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Per Roar Jarli, Hagegata 46, 0653 OSLO, styret.hagegata46@gmail.com


MATR. Nº 46 HAVEGATEN
TILHØRENDE
Nº 40 HAVEGATEN 40
24/7 1914
BYGNINGSINSPEKTØREN
B.J. No. 458 1914
KRISTIANIA
MURVÆRK
TRÆVÆRK
BLAD 3
NEDFOTOGRAFERT 19 X
VÆRELSE
KJØKKEN
ENTRE
SK.
W.C.
BALKON
PLAN AV 2DEN 3DJE OG 4DE ETAGE
M. 1:100
0 1 2 3 4 5 10 15 20 METER
KRISTIANIA 19/6 14
HANS GRØNNEBERG
ARKITEKT


Matr. Nº 46 HAVEBATEN
TILHØRENDE
3/5 HAVEBATEN 46
O.D.J.-No. 55.1915 M. 2.
Bilag.
KRISTIANIA
VAND- OG ELEKTRICITETS
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
KJØKKEN
ENTRE
VÆRELSE
W.C.
SPK
PLAN AV 5TE ETAGE
M. 1:100

Velkommen til

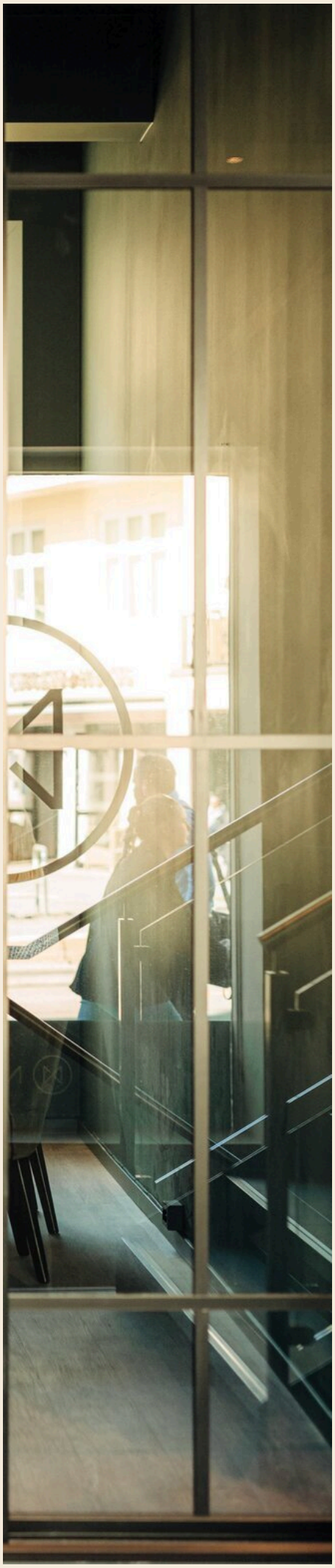
Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0109/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hagegata 46A 0653 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 168 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029