NORDVIK

Hagegata 31

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hagegata 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
38	Vedlegg
44	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 2-roms med stor solrik balkong på populære Tøyen - Heis - Felleskostnader med varmtvann og internett

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**116 260,-**
Totalpris	**4 723 880,-**
Fellesgjeld	**107 620,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 841,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

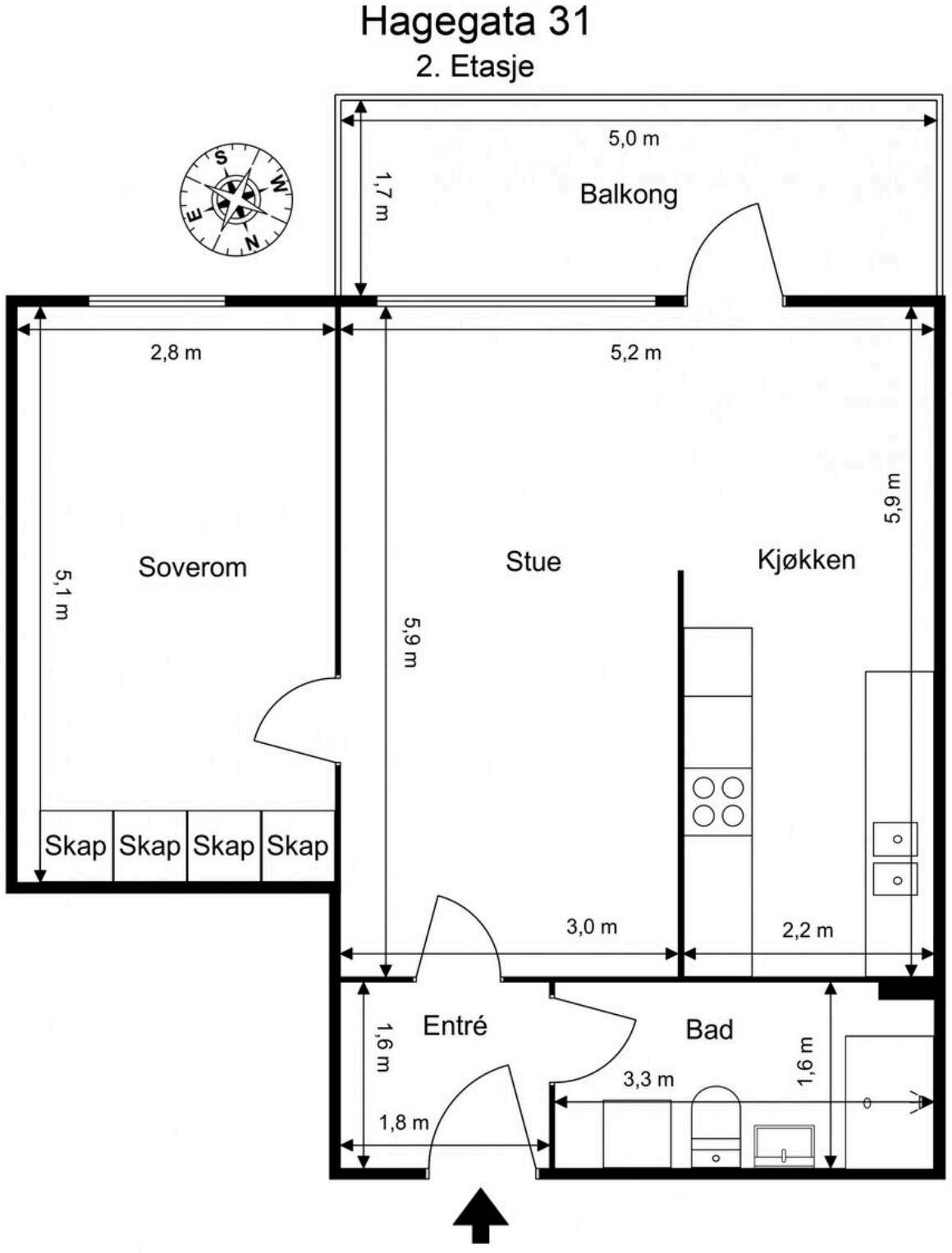
Velkommen til en pen og arealeffektiv 2-roms leilighet med sentral beliggenhet på populære Tøyen.

Boligen fremstår lys og trivelig med store vindusflater, gode møbleringsmuligheter og en praktisk planløsning. Stue og spiseplass har direkte utgang til en romslig balkong som gir ekstra oppholdsareal og gode muligheter for avslapning gjennom store deler av året.

Leiligheten har separat kjøkken med god skapplass, romslig soverom og bad med opplegg for vaskemaskin. Heis i bygget gir enkel adkomst og økt komfort i hverdagen.

Her bor du i et levende og attraktivt område med kort vei til kollektivtransport, Tøyenparken, Botanisk hage, caféer, restauranter og dagligvarebutikker. En flott bolig som passer perfekt for førstegangskjøpere, studenter eller pendlere som ønsker å bo sentralt i Oslo.

Planløsning



FIDENS

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





















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
5-0198/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hagegata 31, 0653 OSLO
Gnr 231, bnr 527, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Thu Huyen Doan

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
107 620,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 607 620,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
115 170,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 260,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 260,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 723 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 736 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate i laminat med beslag i rustfritt stål og dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Hvitevarene består av frittstående kjøle-/fryseskap og komfyr med platetopp og kullfiltervifte over stekesonen. Rommet har felles mekanisk avtrekksvifte. Det er godt med skap- og benkeplass.

Leiligheten har en lys og innbydende stue med plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har store vindusflater og balkongdør som gir godt innslipp av naturlig lys. Overflatene består av enstavs laminat, lyse vegger og en lun kontrastvegg.

Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 9 kvm. Her er det plass til utemøbler, grill og beplantning.

Soverom:
Stort soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og

garderobeskap.

Bad:
Eldre bad med vinylbelegg på gulv og malte vegger og himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, hvit servant med Oras-blandebatteri. Rommet har felles mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Stoppekran i luke.

Overflater:
Gulv: Laminat og vinylbelegg på badet.
Vegger: Malte vegger.
Himling: Malt himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,50 meter.

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

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

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

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre.
- Kledd med metallplater og er teglstein forblendet.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Det er etablert en sørøstvendt balkong på ca 9 m².
- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Utvendig beslått med beslag. Vindusglass er datert 2012.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-35. Entrédør er skiftet etter byggeår. Ukjent alder.
- Innvendig dører med malt overflate.
- Sikringsskapet er montert i felles gang.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører
Det er påvist at entrédør tar i karm.

- Etasjeskille og gulv på grunn
Det registreres skjevheter i etasjeskillet. Svelling og enkelte gulvbord som har sklidd fra hverandre.

- Kjøkken - Overflater og innredning
Eldre kjøkken med skader/bruksmerker.

- Vannledninger
Eldre vannledninger og stoppekran som ikke fungerte

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Avløpsrør
TG-3 er gitt grunnet lekkasje/utettheter i avløpsrør på kjøkken og bad.

- Våtrom: Bad
TG-3 er gitt grunnet eldre bad uten membran og fuktskader i konstruksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år. Eldre brannslukningsapparat fra 2010 og sist kontrollert i 2019.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 841,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett, varmtvann, felles byggforsikring, kommunale avgifter, revisjon, forretningsførsel, andre driftskostnader og vedlikehold og betjening av adnel fellesgjeld.

Felleskostadene vil øke med ca. 10 % til høsten.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 149 577,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 598 308,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Hagegata 31, orgnr. 914156106

Om sameiet
- Sameiet består av 60 seksjoner, med 10 leiligheter fordelt over 10 etasjer.
- Boligsameiet Hagegata 31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914156106.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

- Hagegata 31 har en ekstra engasjert gjeng som er i hagekomiteen. De jobber med planlegging, utforming og beplanting av uteområdene som blokka har bruksretten på (dvs. hagen mot Hagegata 29 og forsiden ved inngangspartiet).

- Boligsameie arbeider med et større moderniseringsprosjekt og har i den forbindelse tatt opp lån. Gjennnomførte prosjekter hittil er feks. investering i overvåkningsanlegg. Bytte av inngangsdører til alle boenheter. Bytte av dører i fellesarealer.

Vedtatt aktiviteter:
Disse er foreløpig satt på vent, på grunn av behov for ytterligere låneopptak for gjennomføring:
- Åpne for felles utgangsdør på enden av blokka i første etasje til felles hage (inkludert i søknad til hagekomiteen)
- Flytting av gjerde til ytterkant av tomt.
- Planlegging og bygging av takterasse etter godkjent låneopptak på 3 550 000 kr (tidligere årsmøte).
- Pusse opp rom mellom under etasje og parkeringshus med sykkelvaskestasjon

Ligger vedtak om utbygging av takterasse. Vil om igangsettes, påvirke husleie med 10%.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 107 620,-pr. 01.06.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987239479
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 4 593 838,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987266077
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 2 471 258,00
Innfrielsesdato: 31.12.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987239479
Restsaldo: 69 976,68
Kapitalkostnader: 463,29
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987266077
Restsaldo: 37 644,00
Kapitalkostnader: 247,20
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 796,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2 471 300,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 174 659,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er vedtektsfestet forbud mot juridiske seksjonseiere.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1364289-3.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 732 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i en rolig blindvei, med kort gangavstand til Oslo sentrum. Tøyen har de siste årene etablert seg som en av Oslos mest attraktive og dynamiske bydeler, kjent for sitt mangfoldige kulturliv, sterke lokalmiljø og spennende utvikling. Området kombinerer vakre, rehabiliterte bygårder med moderne boligprosjekter som harmonerer godt med den eksisterende bebyggelsen. Nye Jordal Amfi har blitt et naturlig samlingspunkt i bydelen og bidrar til et aktivt og levende nærmiljø året rundt.

Like i nærheten ligger Tøyen Torg, som tilbyr et bredt utvalg av dagligvarebutikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finner du blant annet populære Postkontoret, kultur- og arrangementsarenaen Skatten og cocktailbaren Human Mote. Tøyen har også utviklet seg til et attraktivt område for kreative næringer og gründervirksomhet, med møteplasser som Tøyen Startup Village og Factory Tøyen. I tillegg er det kort vei til sjarmerende Kampen og pulserende Grønland med sitt store utvalg av restauranter, spesialbutikker og kaféer. En hyggelig spasertur tar deg videre til Bjørvika med MUNCH, Deichman Bjørvika, Operaen og Sørenga

sjøbad, eller til Vippa på Vippetangen via Havnepromenaden.

Til tross for den sentrale beliggenheten er det kort vei til flere av Oslos flotteste grøntområder. I nærområdet finner du Botanisk hage, Tøyenparken, Kampenparken, Klosterenga park, Akerselva, Alnaelva, Middelalderparken og Ruinparken – perfekte områder for rekreasjon, trening og hyggelige turer. Klosterenga park fremstår i dag som et attraktivt grøntområde med kunstinstallasjoner, vannspeil og frodig beplantning.

For den aktive finnes flere treningssentre i gangavstand, blant annet SATS Kampen og Fresh Fitness. Tøyenbadet, som åpnet i ny og moderne utgave, er blitt et av Norges mest moderne badeanlegg og tilbyr svømmebassenger, familiebad, velværeavdeling, stupanlegg, vannsklier og utendørsbassenger.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Tøyen T-banestasjon ligger få minutters gange unna og gir rask forbindelse til resten av byen. Busslinje 20 stopper ved Kjølberggata, og både Oslo S og flytoget er lett tilgjengelig til fots, med sykkel eller via kollektivtransport. Det finnes også flere bysykkelstasjoner i umiddelbar nærhet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen på en effektiv og miljøvennlig måte.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.05.1978.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-4363. 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 plansak i området:
Kolstadgata 17 A-D - rehabilitering og bruksendring av 2. og 3. etasje og stallbygning fra kontor til bolig. Saksnummer 202508519
Hagegata 36 - mulig ulovlig oppdeling av leilighet. Saksnummer 202504998
Hagegata 36B - sammenslåing av leiligheter og endring av bærekonstruksjon. Saksnummer 202602994
Kolstadgata 18 - nytt inngangsparti og utvidelse av butikk - Kiwi. Saksnummer 202513030
Hagegata 30 - ombygging av boligblokk. Saksnummer 202517930
Hagegata 30 - ombygging og oppgradering av studentleiligheter. Saksnummer202600609

Kolstadgata 20 - oppføring av leilighetsbygg - Tidligere Hagegata 27. Saksnummer 202509148
Tiltaket omhandler oppføring av leilighetsbygg i 7 etasjer, med næringslokaler på gateplan, lokk med utearealer over eksisterende serviceareal (varelevering og parkering) og ny gågate mellom Tøyen torg og Kolstadgata, iht. gjeldende reguleringsplan, S-5061, vedtatt 11.12.2019.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/231/527/14:
04.07.1972 - Dokumentnr: 509810 - Erklæring/avtale
BEST. OM GJENKJØPSRETT
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1974 - Dokumentnr: 516230 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1974 - Dokumentnr: 516237 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1976 - Dokumentnr: 507936 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1976 - Dokumentnr: 519417 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1978 - Dokumentnr: 522682 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:528
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT EVIGVARENDE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2026 - Dokumentnr: 734796 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.03.2014 - Dokumentnr: 227079 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/3545

18.05.2022 - Dokumentnr: 533920 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:25
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder også senere utskilte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2022 - Dokumentnr: 533920 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:650 Snr:25
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om fortau
Gjelder også senere utskilte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

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

typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Seksjonen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 29.06.2026 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 800,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 113 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. august 2026

Ansvarlig megler
Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Megler 2
Joachim Bakke Østreng, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965122

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hagegata 31

Nabolaget Tøyen - vurdert av 242 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	9 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	12 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.5 km

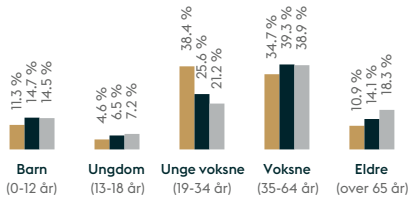
Offentlig transport

Tøyen i Kjølberggata Linje 20, 60	3 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 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	2 min 0.1 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år... 27 barn	5 min 0.4 km
Ullensakergata barnehage (0-5 ... 25 barn	7 min 0.5 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
- Gående
- Buss

Sport

Sverresgate park balløkke	3 min
Tøyen skole	4 min
CrossFit Gamlebyen	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min

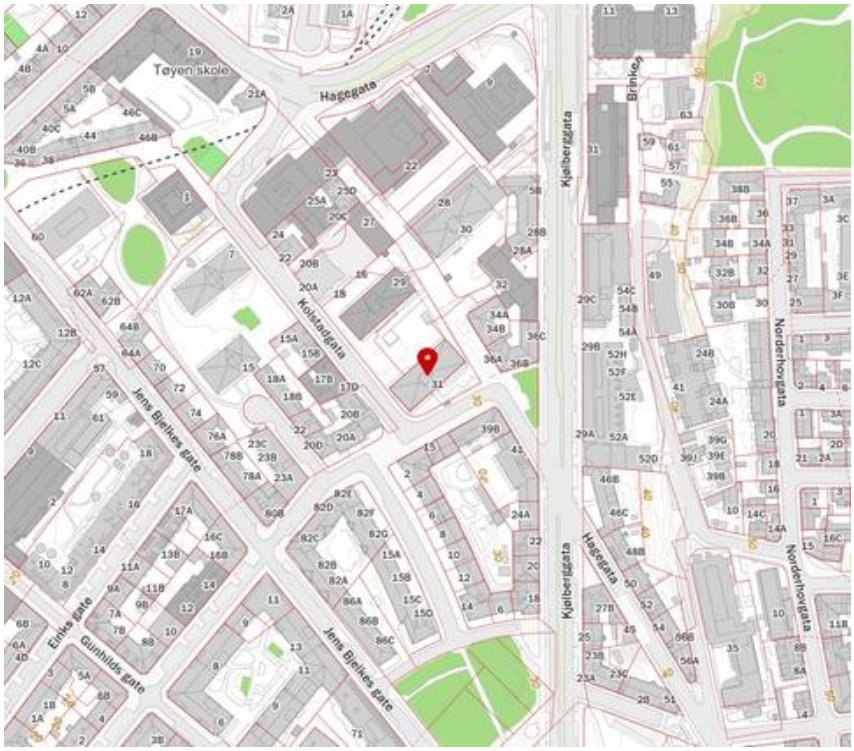
«Alle slags muligheter :D»

— 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

Hagegata 31
0653 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1978
BRA:	54 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	26.5.2026 (Gyldig til 26.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	4	2	1

Supertakst

GNR: 231 BNR: 527 SNR: 14

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Hagegata 31
0653 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42670

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, deler av anlegget er av eldre dato og manglende oppdatert av kursfortegnelse i samsvar med sikringer. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG-3 er gitt grunnet lekkasje/utettheter i avløpsrør på kjøkken og bad.
Våtrom: Bad. - Våtrom	TG-3 er gitt grunnet eldre bad uten membran og fuktskader i konstruksjon.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Det er påvist at entrédør tar i karm.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet. Svelling og enkelte gulvbord som har sklidd fra hverandre.
Kjøkken - Overflater og innredning	Eldre kjøkken med skader/bruksmerker.
Vannledninger	Eldre vannledninger og stoppekran som ikke fungerte.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

Lovlighet / HMS

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Eldre brannslukningsapparat fra 2010 og sist kontrollert i 2019. Det anbefales kontroll/service av brannslukningsapparat eller kjøpet nytt i henhold til forskriften. Eldre brannslukkingsapparat kan ha redusert funksjon og pålitelighet ved eventuell brann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.5.2026	**26.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Thu Huyen Doan**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hagegata 31, 0653 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**231**	Bruksnr:	**527**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1978**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Kledd med metallplater og er teglstein forblendet. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,49 m.
Bad: 2,49 m.
Soverom: 2,49 m.
Stue/kjøkken: 2,50 m.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**54**	**54** Romfordeling: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom	**0**	**0**	**9**
Totalt m²	**54**	**54**	**0**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørøstvendt balkong på ca 9 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen avvik med behov for strakstiltak er registrert. Normal vedlikehold må likevel forventes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Utvendig beslått med beslag. Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-35. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 2012. Entrédør er skiftet etter byggeår. Ukjent alder. Ukjent alder på innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det er påvist at entrédør tar i karm. Ellers fremstår vinduer og dører med normal stand basert på alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Entrédør som tar i karm gir redusert funksjon og kan føre til økt slitasje på beslag og komponenter over tid.
Det anbefales å justere dør og beslag for å sikre korrekt funksjon.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet skjevheter i etasjeskillet, hevelse/svelling i enkelte skjøt og enkelte gulvbord som har sklidd fra hverandre.

(Svelling og glipper mellom gulvbord på kjøkken kan skyldes vann/fukt fra lekkasjen fra avløpsrøret på kjøkkenet.)

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm over hele rommet og ca. 16 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Utbedring/utskifting av gulv gjøres ved behov.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det er påvist skader/bruksmerker på overflater/kjøkkeninnredning og enkelte overflater med fuktsvelling.
Det registreres misfarging/svertesopp i silikonfug. Manglende knapp/vrider til kjøkkenviften.

Det registreres fuktmerker på gulv/vegg i hjørnet på kjøkkenet. (se ytterligere beskrivelse under avløp)

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken med ukjent alder og leverandør. Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap og komfyr med platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
Avvik på kjøkken gir redusert levetid og funksjon. Ved oppgradering anbefales det å få alle arbeider dokumentert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenvifte over stekesonen med kullfilter kombinert med felles mekanisk avtrekk i rommet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.5 Lovlighet / HMS

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

Det er innhentet ferdigattest datert: 8.05.1978.
Kilde planninsyn.

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

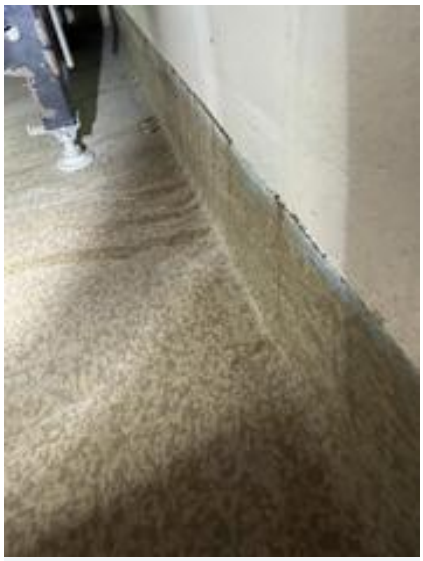
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Eldre brannslukningsapparat fra 2010 og sist kontrollert i 2019.
Det anbefales kontroll/service av brannslukningsapparat eller kjøpet nytt i henhold til forskriften.
Eldre brannslukkingsapparat kan ha redusert funksjon og pålitelighet ved eventuell brann.

6.6 Avløpsrør



Kjøkken



Bad

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

Rørdel under oppvaskkummen på kjøkkenet er skiftet etter byggeår. (Datert 2011)

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-3**

TG-3 er gitt grunnet lekkasje/utettheter i avløpsrør på kjøkken og bad.
Ved tapping av vann fra kjøkken registreres det at vann kommer opp av gulv rundt avløpsrøret.
Ved tapping av vann fra servanten på badet registreres det av vann kommer ut av veggen mellom felles gang og bad.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for lekkasjer og skader i tiden som kommer.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør på kjøkken og bad må utbedres/skiftet. Utettheter/lekkasje kan føre til ytterligere fuktskader på konstruksjon.
Kostnad er avsatt for utbedring av lekkasjer under oppvaskkummen på kjøkken og større inngrep i konstruksjonen på badet.
Det kan ikke utelukkes større kostnader for utbedringer. Dette må vurdere nærmere etter riving og større inngrep for å få en oversikt over omfanget og eventuelle skader.
Anbefaler å begrense bruken av vann på kjøkken og bad frem til avvik er utbedret.

Eldre avløpsrør i boligen bør skiftets.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke informert om arbeidet etter byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran til varmtvann lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt. Det er enkelte rustmerker rundt stoppekran.

Info: Stoppekran er montert i luken på badet. Stoppekran til kaldtvann fungerer som tiltenkt.
Anbefaler å gjøre seg kjent med plasseringen av stoppekran.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Stoppekran som ikke lar seg betjene kan hindre rask avstengning av vann ved en lekkasje. Dette øker risikoen for vannskader.
Det anbefales å få stoppekran kontrollert og eventuelt skiftet ut av rørlegger.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i felles gang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Basert på visuell kontroll, kan man se at sikringer er skiftet etter byggeår. Ukjent alder og omfang. Ukjent alder og omfang på resten av anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, deler av anlegget er av eldre dato og manglende oppdatert av kursfortegnelse i samsvar med sikringer. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Manglende dokumentasjon samt høy alder på elanlegg og registrerte avvik, gir det økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan økt risiko for funksjonssvikt, overoppheting og risikoen for feilbetjening.

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å undersøke hvor varmtvannsbereder er plassert. Tiltak må vurderes etter kontroll.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og felles mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Ingen synlig avvik registrert i boligen.

Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

6.11 Våtrom: Bad.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom	TG-3

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Samt registrerte avvik.
Det registreres fuktskader på overflaten grunnet lekkasje fra avløpsrør ført i vegg fra servanten.
Fuktsvelling på toalettsetet.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot badet. Hullet er tatt fra kjøkken. Vegger mot våtsone er felles gang og nabo.
Det registreres en relativ fuktighet i på 76,8%.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i treverket hvor det registreres 14,9 % og 18,3 % i gipsen.
Det ble gjort visuell observasjoner som viser tegn til fukt. Det registreres sorte prikker i gipsen som indikerer at det er fuktig.
Når hullet ble tatt, ble det registrert lukten av mugg/eldre fukt.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.
Ved fuktsøk på overflaten mellom dusjkabinett og vask registreres det høyde fukt verdier og dette skyldes lekkasjen på skjult røranlegg fra vasken.
Det må gjøres større inngrep i vegg mellom bad og kjøkken for å kunne konkludere med omfanget.

Baderoms beskrivelse:
Eldre bad fra med vinylbelegg på gulv. Malt overflate med vegger og himling. Panelovn. Utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, hvit servant med blandebatteri fra Oras. Stoppekran i luke. Rommet har felles mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
En totalrehabilitering av badet må gjøres for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard og utbedring av lekkasje og fuktskader.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til ytterligere fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og nabo.
Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert.
Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.
Det må benyttes dusjkabinett frem til badet er oppgradert. Dette for å minimere sjansen for ytterligere fuktskader.
Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

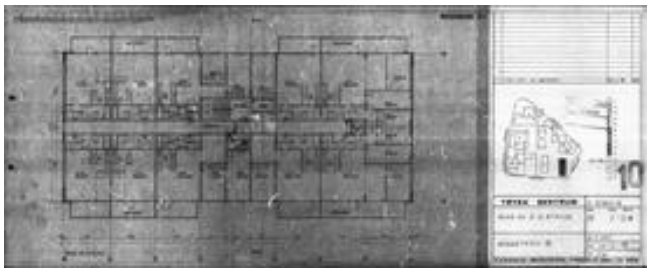
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thu Huyen Doan	9578-5999-4-2000761	2026-06-30 08:29:27

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0198/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hagegata 31, 0653 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Thu Huyen Doan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0198/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thu Huyen Doan	**2026-06-30**

Identifikasjon

Thu Huyen Doan

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



Adresse	
Hagegata 31, 0653 OSLO	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317699**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81314896**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **527**
Seksjonsnummer **14**	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 **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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
188,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
188,26 kWh/m²	**10 166 kWh**

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0198/26 . Vår ref.: 6013-1-14 Dato: 29.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Hagegata 31
Organisasjonsnr:	914156106
Seksjonseier:	Doan, Thu Huyen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Hagegata 31, 0653 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	231
Bnr.	527

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1364289-3.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligsameie arbeider med et større moderniseringsprosjekt og har i den forbindelse tatt opp lån. Gjennnomførte prosjekter hittil er feks. investering i overvåkningsanlegg. Bytte av inngangsdører til alle boenheter. Bytte av dører i fellesarealer. For nærmere informasjon vises det til innkallinger og protokoller av tidligere år.
Sameiet har lån som er vedtatt i årsmøte avholdt i 2021 og 2022. Lånene skal finansiere planlagte moderiniseringsprosjekter. Se innkalling og protokoll for nærmere detaljer.
I felleskostnadene inkluderes bl.a: Varmtvann, Fibernett, Forsikringspremie – bygg, Kom.avgifter, Revisjon, Forretningsførsel, Andre driftskostnader og vedlikehold, Nedbetaling andel fellesgjeld, renter og avdrag. Det er vedtektsfestet forbud mot juridiske seksjonseiere. Det kreves skriftlig melding til styret ved eierskifte/utleie. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for dine naboer. Styrets e-post: styret@hagegata31.no.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987239479
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	4 593 838,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987266077
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	2 471 258,00

Innfrielsesdato:	31.12.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 841,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 841,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	796,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 570,-
Annen formue:	15 796,-
Gjeld:	108 283,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987239479
Restsaldo:	69 976,68
Kapitalkostnader:	463,29
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987266077
Restsaldo:	37 644,00
Kapitalkostnader:	247,20
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 107 620,65,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marius Osnes, e-post: boligsameiet-hagegata-31@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6013
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2026 kl. 18:00, Teams, lenke er for å delta er sendt til epost.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Varmepumpe

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller forretningsføreren, Andreas Flataker, som møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas William Vorpenes Flataker er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne velges under møtet.

Forslag til vedtak

Chris Hovde er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapitalen)

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6013 Boligsameiet Hagegata 31 - revisjonsberetning.pdf
3. Årsrapport 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å forbli uendret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås å forbli uendret.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås til 125 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består av 4 medlemmer og 1 styreleder. Styrehonoraret fordeles likt på alle, og styret jobber sammen på vegne av beboerne til å fremme et godt bomiljø. Det holdes ca 1 styremøte i måneden.

Innstilling

Det er 2 styremedlemmer som er til gjenvalg for 2 år, og styreleders rolle er til gjenvalg hvert år. Eiere som bor i blokka oppfordres til å melde sin interesse for å stille til valg.

2 styremedlemmer stiller til gjenvalg, nåværende styreleder stiller ikke til gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Marius Osnes

  Marius stiller til valg som Styreleder, fra styremedlem.

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

- Angelina Hansen-Palmqvist

  Angelina stiller til gjenvalg
- Nytt styremedlem til valg

  Vi trenger en til i styret!

Sak 8

Varmepumpe

Forslag fremmet av:
Henrik Wennesland Gravdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har i flere år kjent på en redusert luftkvalitet og voldsom varme i leiligheten i sommerhalvåret. I tillegg til at vi har barn med astma påvirker dette også søvn og øvrig livskvalitet.

Derfor ønsker jeg å fremme sak om muligheten for å montere varmepumpe.

Svar på oppfølging:

1) Hensyn til naboer: anbefalinger jeg har fått etter befaringer er plassering av utedel på en brakett med gummipakninger på gulvet på balkongen. Med litt avfra husvegg og balkongskillevegg. Enheten avgir ca 30db, som er godt innenfor mtp regler for støy. Den vil ikke synes for andre utenfor balkong. Eneste er rør i svart opp fra enhet og til inntak i leilighet oppunder taket. Det vil bli laget en hull på ca 7cm som tettes grundig etter at rør og ledninger er montert.

2) Det er flere muligheter for merker men det er snakk om valg mellom hvit eller svart enhet inne. Noen åpner for at enheten inne kan lakkeres.

Vann/kondens: det er ikke snakk om at det drypper ned til naboer. Kondens håndteres med varmekabel som ligger under enheten ute. Her kan vannet enten ledes ut til renne på balkong og ned takrenne. Da vil det monteres varmekabel i renner for å unngå frostskader.

Alternativt kan vi ha en oppsamling av kondens under enheten som må tømmes av den enkelte eier.

Legger ved et eksempel på tilbud med beskrivelse av spesifikasjoner osv. Bare som et eksempel på muligheter som beskrevet av denne leverandør.

Forslag til vedtak

Tillate installasjon av varmepumpe innenfor rammer gitt av sameiet.

Vedlegg

4. Tilbud2521.pdf

BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31
ORG.NR. 914156106, KLIENTNR. 6013

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 025 812	3 025 812	3 026 000	3 268 080
Andre inntekter	3	4 402	300 000	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 030 214**	**3 325 812**	**3 027 000**	**3 269 080**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-10 575	-11 000	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-75 000	-75 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-13 189	-18 854	-21 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-94 175	-97 177	-96 000	-100 320
Konsulenthonorar		-13 540	-14 379	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-2 978 001	-2 385 668	-689 000	-512 800
Forsikringer		-374 560	-223 468	-260 000	-410 000
Kommunale avgifter	8	-664 529	-635 765	-691 254	-683 301
Energi/fyring	9	-287 421	-262 869	-206 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 130	-155 280	-170 000	-121 300
Andre driftskostnader	10	-420 282	-320 551	-343 000	-406 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 122 452**	**-4 199 587**	**-2 577 254**	**-2 632 421**
DRIFTSRESULTAT		**-2 092 238**	**-873 775**	**449 746**	**636 659**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 277	15 647	0	10 000
Finanskostnader	12	-431 339	-298 909	-326 000	-472 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-379 062**	**-283 262**	**-326 000**	**-462 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 471 300**	**-1 157 037**	**123 746**	**174 659**
Overføringer:					
Udekket tap:		-2 471 300	-1 157 037		

BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31
ORG.NR. 914156106, KLIENTNR. 6013

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		498	79 230
Forskuddsbetalte kostnader		8 195	25 282
Driftskonto OBOS-banken		302 074	732 568
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 314
Sparekonto OBOS-banken		1 789 252	409 862
SUM OMLØPSMIDLER		**2 100 020**	**1 249 255**
SUM EIENDELER		**2 100 020**	**1 249 255**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 068 937	-3 597 637
SUM EGENKAPITAL		**-6 068 937**	**-3 597 637**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 108 610	4 673 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 108 610**	**4 673 018**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 571	64 503
Leverandørgjeld		1 007 243	107 584
Påløpte renter		2 533	1 787
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 060 347**	**173 874**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 100 020**	**1 249 255**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2026
Styret i Boligsameiet Hagegata 31

Chris Hovde — Inger Sophie Bolstad Strømme Fir — Marius Osnes

Angelina Hansen-Palmqvist — Ali Hafizullah

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 025 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 025 812**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	4 402
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 402**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-125 000
SUM STYREHONORAR	**-125 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 151

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 189
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 189**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1	-44 900
Hovedentreprenør I	44 900
Drift/vedlikehold bygninger	-237 813
Drift/vedlikehold VVS	-2 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 718
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 462 906
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 883
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 468
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 430
Kostnader dugnader	-4 983
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 978 001**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-438 903
Renovasjonsgebyr	-225 625
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-664 529**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-287 421
SUM ENERGI / FYRING	**-287 421**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-72 681
Vaktmestertjenester	-114 414
Renhold ved firmaer	-199 545
Andre driftskostnader	-14 156
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 151
Andre kontorkostnader	-3 546
Bank- og kortgebyr	-3 289
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-420 282**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 959
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 390
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	499

Andre renteinntekter	429
SUM FINANSINNTEKTER	**52 277**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-318 553
Pantegjeldsrenter	-112 758
Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	**-431 339**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	26 982	
Nedbetalt i år	50 145	
		-4 622 873
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2025	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 263	
		-2 485 737
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 108 610**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DYCI5-D2HXB-CJADP-SEAK3-YEYKO-NLLBN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-04 19:00:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DYCI5-D2HXB-CJADP-SEAK3-YEYKO-NLLBN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsrapport for 2026.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Chris Hovde	Hagegata 31
Styremedlem	Marius Osnes	Hagegata 31
Styremedlem	Inger Sophie Finch	Hagegata 31
Styremedlem	Angelina Hansen	Hagegata 31
Styremedlem	Ali Hafizullah	Hagegata 31

Generelle opplysninger om Boligsameiet Hagegata 31
Sameiet består av 60 seksjoner, med 10 leiligheter fordelt over 10 etasjer. Boligsameiet Hagegata 31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914156106. Det ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med gårds- og bruksnummer: 231 - 527.

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

Boligsameiet Hagegata 31 har ingen ansatte.

Hagekomité
Hagegata 31 har en ekstra engasjert gjeng som er i hagekomiteen. De jobber med planlegging, utforming og beplanting av uteområdene som blokka har bruksretten på (dvs. hagen mot Hagegata 29 og forsiden ved inngangspartiet). Det er ønskelig med åpne prosesser og innspill fra beboere og de har ved flere anledninger gjennomført spørreundersøkelser i planlegging av konkrete prosjekter. I årsmøte 2025 fikk vi mange gode innspill til utforming av forsiden av blokka og hagekomiteen har sendt inn søknad for midler for å kunne gjennomføre disse i løpet av nærmeste fremtid. Videre har hagekomiteen ambisjoner om å melde seg på hagekonkurranser, for å få mer blest rundt våre fine uteområder.

Allerede har vi gjennomført vårens dugnad, et samarbeid mellom styret og hagekomiteen, hvor vi fikk gjort en god vårklargjøring både inne og ute.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Siden årsmøtet 2025 har styret arbeidet med følgende saker:

- Avholdt månedlige styremøter for løpende saker
- Ferdigstilt heisbytte med tilhørende låneopptak.
- Brannøvelse for første gang på 40 år!
- Innkommende henvendelser, administrasjon og faktura.
- Gjennomgått strømbruk i fellesarealer og byttet strømleverandør som gir solide besparelser.
- Sikkerhetstille kontinuerlig god og sunn finansiell drift.
- Bistått i å løse beboersaker.
- Sørget for ekstra sikring mot rotter.

Kommunikasjonskanaler

- **Vibbo:** Styret har det siste året benyttet Vibbo som en kommunikasjonskanal. Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.
- **Facebook side: Hagegata 31:** En gruppe hvor vi som bor I Hagegata 3, enkelt kan kommunisere med alle for det som gjelder fellesskapet.

Styret oppfordrer til at vi alle bidrar til at sameiet er et godt og trygt sted og bo for alle. Dette gjør vi gjennom å bruke felles informasjonskanaler til hyggelig informasjon som gjelder alle. Vi holder en fin og respektfull tone i all kommunikasjon, samt sørge for å ta det som gjelder spesifikke beboere direkte med de det gjelder.

Vedtatt aktiviteter:

Disse er foreløpig satt på vent, på grunn av behov for ytterligere låneopptak for gjennomføring:

- Åpne for felles utgangsdør på enden av blokka i første etasje til felles hage (inkludert i søknad til hagekomiteen)
- Flytting av gjerde til ytterkant av tomt.
- Planlegging og bygging av takterasse etter godkjent låneopptak på 3 550 000 kr (tidligere årsmøte).
- Pusse opp rom mellom under etasje og parkeringshus med sykkelvaskestasjon

Vi ønsker å takke alle beboere for innsatsen og et godt samarbeid I året som gikk, og oppforder samtidig dere som er litt ekstra engasjerte til å melde dere til 3 styreplasser som er oppe til valg i årsmøtet (styreleder + to styremedlemmer)

Vi ser frem til å se dere alle på årsmøtet!

Refco Energi AS
Nils Hansens vei 12D,
0667 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 933379922 MVA

Telefon: 22229581
E-post: Post@refcoenergi.no
Web:

Henrik Gravdal
Hagegata 31
0653 OSLO
Norge

TILBUD

Tilbudsnr: 2521
Tilbudsdato: 11.05.2026
Betaling: Net 14 days
Vår ref: Knut Erik Eriksrud Strømnes
Kundenr: 11769
Side: 1

Gyldig t.o.m: 26.05.2026

Deres ref:
Leveransested: Hagegata 31, 0653 OSLO
Leveringsdato: 11.05.2026

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Toshiba Seiya Nordic 25 luft-luft varmepumpe Nordisk budsjettmodell, full av smarte funksjoner Energiklasse A++ og SCOP på 4,6 Nytt design og større IR-fjernkontroll Nordisk modell med varmekabel og tørrfilter i utedel Fabrikkmontert varmekabel, testet ned til -25 °C Viktig informasjon om kapasitet og varmebehov Tilbudt modell er en rimeligere varmepumpe med lavere varmeeffekt enn modellen vi primært anbefaler til boligen. Basert på størrelse, planløsning og normalt varmebehov vil denne modellen i perioder med lav utetemperatur ikke alene dekke hele oppvarmingsbehovet. Det forutsettes derfor at boligen har og benytter annen varmekilde ved behov, som for eksempel peis, panelovner, gulvvarme eller tilsvarende. Dersom det er ønskelig at varmepumpen i større grad skal dekke boligens totale varmebehov også på kalde dager, anbefaler vi vår anbefalte modell med høyere kapasitet.	1	stk	12 800,00	12%	25%	11 264,00
Standard Montering, inntil 4m Inntil 4m rør, kanaler og kondensrør Innedel monteres ved spisestue med utblåsning mot	1	stk	5 200,00		25%	5 200,00

Refco Energi AS
Nils Hansens vei 12D,
0667 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 933379922 MVA

Telefon: 22229581
E-post: Post@refcoenergi.no
Web:

Henrik Gravdal
Hagegata 31
0653 OSLO
Norge

TILBUD

Tilbudsnr:	2521
Tilbudsdato:	11.05.2026
Betaling:	Net 14 days
Vår ref:	Knut Erik Eriksrud Strømnes
Kundenr:	11769
Side:	2
Gyldig t.o.m:	26.05.2026

Deres ref:
Leveransested: Hagegata 31, 0653 OSLO
Leveringsdato: 11.05.2026

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP

stue og soverom

Utedel monteres på lavt bakkestativ med vp hus og vib dempere

Anbefalt sikringskurs er 15amp
Dersom du ikke har en utestikkontakt tilgjengelig i nærheten av der utedelen skal plasseres, må dette monteres av en autorisert elektriker før eller i forbindelse med installasjonen.
Trenger du hjelp med strømopplegg? Vi avtaler og booker elektriker fra vårt samarbeidspartnerfirma samtidig med varmepumpemontering. Fakturering skjer direkte fra elektrikeren til oss.

Befaring baserer seg på synlige forhold. Det er ikke mulig å fastslå skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep. Betong, armert betong, ekstra mur, stål eller andre skjulte materialer kan forekomme bak puss eller kledning. Avvik som medfører ekstra tidsbruk, utstyr eller alternative løsninger faktureres som tilleggsarbeid.

For å sikre en smidig gjennomføring av leveransen faktureres hele beløpet samlet, med følgende betalingsplan:

50 % av totalbeløpet betales ved bestilling/bekreftelse av oppdrag

Refco Energi AS
Nils Hansens vei 12D,
0667 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 933379922 MVA

Telefon: 22229581
E-post: Post@refcoenergi.no
Web:

Henrik Gravdal
Hagegata 31
0653 OSLO
Norge

TILBUD

Tilbudsnr: 2521
Tilbudsdato: 11.05.2026
Betaling: Net 14 days
Vår ref: Knut Erik Eriksrud Strømnes
Kundenr: 11769
Side: 3

Gyldig t.o.m: 26.05.2026

Deres ref:
Leveransested: Hagegata 31, 0653 OSLO
Leveringsdato: 11.05.2026

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP

50 % av totalbeløpet betales ved oppstart/igangkjøring

Arbeidet planlegges og igangsettes når første delbetaling er registrert.

Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål til betalingsplanen – vi er opptatt av å finne løsninger som fungerer godt for begge parter.

Del opp betalingen med Resurs Bank – helt rentefritt i 24 måneder

Vi tilbyr finansiering gjennom Resurs Bank, slik at du enkelt kan dele opp betalingen for varmepumpe og installasjon.
Løsningen er rentefri i inntil 24 måneder, med kun et månedlig gebyr på 69 kr.

For å søke trenger vi følgende opplysninger:
Personnummer
E-postadresse
Mobilnummer
Sivilstatus
Bruttolønn

Søknaden behandles raskt, og du får svar på få sekunder.
Når søknaden er godkjent, kan vi avtale installasjon.

Refco Energi AS
Nils Hansens vei 12D,
0667 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 933379922 MVA

Telefon: 22229581
E-post: Post@refcoenergi.no
Web:

Henrik Gravdal
Hagegata 31
0653 OSLO
Norge

TILBUD

Tilbudsnr: 2521
Tilbudsdato: 11.05.2026
Betaling: Net 14 days
Vår ref: Knut Erik Eriksrud Strømnes
Kundenr: 11769
Side: 4

Gyldig t.o.m: 26.05.2026

Deres ref:
Leveransested: Hagegata 31, 0653 OSLO
Leveringsdato: 11.05.2026

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Vær oppmerksom på at finansieringen vil stå registrert på KristianSteen Import AS, som er vårt firma for salg av montasjemateriell. Dette har ingen praktisk betydning – faktura, montering og all garanti/reklamasjon håndteres som vanlig av Refco Energi AS.						
Bakkestativ lavt, hvit Mål: 400x850x200mm (DxBxH) Vektkapasitet: 160kg Justerbar høyde: 100-200mm	1	stk	1 200,00	60%	25%	480,00
Varmepumpehus Impregnert trevirke med flatt tak – Perfekt til balkong og terrasse Monteres uten ekstra kostnad ved montering av varmepumpe. Innvendige mål: H58 x B103 x D50 cm	1	stk	2 500,00	10%	25%	2 250,00
Isolert slange med 6m varmekabel Pris er inkludert montering samtidig som montering av varmepumpe	1	stk	2 500,00	100%	25%	0,00
Kunde har i dette tilfellet valgt å ikke benytte løsning med isolert kondensslange og varmekabel ved montering, og ønsket i første omgang å benytte bøtte/saltløsning for håndtering av kondensvann. Eventuelle utfordringer knyttet til kondensvann, isdannelse eller drenering som følge av dette omfattes derfor ikke av vår leveranse eller ansvar.						

Sum eks. MVA 19 194,00

Refco Energi AS
Nils Hansens vei 12D,
0667 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 933379922 MVA

Telefon: 22229581
E-post: Post@refcoenergi.no
Web:

Henrik Gravdal
Hagegata 31
0653 OSLO
Norge

TILBUD

Tilbudsnr: 2521
Tilbudsdato: 11.05.2026
Betaling: Net 14 days
Vår ref: Knut Erik Eriksrud Strømnes
Kundenr: 11769
Side: 5

Gyldig t.o.m: 26.05.2026

Deres ref:
Leveransested: Hagegata 31, 0653 OSLO
Leveringsdato: 11.05.2026

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
					25% mva av 19 194,00	4 798,50
					Beløp NOK	**23 992,50**

post@refcoenergi.no
www.refcoenergi.no

Informasjon om varmepumper og aircondition til sameier og borettslag

Refco Energi AS

Vanlige spørsmål

- Hvor mye støy lager varmepumpen?
- Hva skjer med kondensvann?
- Hvordan løser vi det estetiske ved utedelen?
- Er dette søknadspliktig fasadeendring?
- Hva koster det?
- Hvor mye kan vi spare på strøm?
- Kan vi få støtte fra Enova?
- Hva med garanti og reklamasjon?
- Hvor ofte trenger varmepumpen service?
- Hvordan fungerer aircondition-delen?

Svar og viktig informasjon

Lydnivå

Varmepumper fra kvalitetsleverandører har lavt lydnivå. Innedeler ligger rundt 19 dBA, og utedeler rundt 30 dBA ved normal drift – langt under grensen for sjenerende støy.

Kondensvann

Dagens varmepumper avgir lite kondens. Vi tilbyr løsninger med dryppanne og selvregulerende varmekabel som enkelt kan kobles til takrenne eller avløp.

Montering og estetikk

Utedelen kan plasseres på bakke, tak eller balkong og skjules i tilpassede overbygg i tre eller pulverlakkert stål. Dette gir et ryddig uttrykk og bevarer byggets estetikk.

Fasadeendring

Ved montering på bakken som frittstående enhet regnes varmepumpen vanligvis ikke som fasadeendring, og det er derfor normalt ikke nødvendig med søknad.

Pris og installasjon

Et komplett anlegg koster fra ca. kr 30 000 inkl. mva og montering. El-tilkobling kommer i tillegg, men vi tilbyr gunstige priser via våre autoriserte samarbeidspartnere.

Strømbesparelser

En varmepumpe kan redusere strømforbruket med opptil 30–40 %. Besparelsen vil variere med bruksmønster, størrelse på boligen og eksisterende varmekilder.

Enova-støtte

Ved felles bestilling fra styret kan borettslag eller sameier søke om støtte fra Enova. Prosjektet regnes da som næringsinstallasjon, og det kan gis støtte på opptil 30 % av totalkostnaden.

Garanti og reklamasjon

Vi tilbyr 5 års utvidet garanti ved felles installasjoner, tilsvarende det som gjelder ved privatkjøp. Dette gir trygghet for alle beboere og bedre forutsigbarhet. (Standard næringsgaranti er vanligvis 1 år.)

Service og levetid

Vi anbefaler service annet hvert år. Med jevnlig vedlikehold har moderne varmepumper en forventet levetid på opptil 15 år. Refco tilbyr serviceavtale ved behov.

Aircondition og inneklima

Alle våre varmepumper har kjølefunksjon og kan brukes som aircondition om sommeren. Mange modeller har også luftrenser og ionisering, som gir bedre luftkvalitet – spesielt gunstig for allergikere og astmatikere.

Fordeler med varmepumper i borettslag og sameier

- **Reduserte driftskostnader** – Lavere strømforbruk gir betydelige besparelser for beboerne over tid.
- **Grønt tiltak** – Energieffektiv oppvarming bidrar til lavere CO_2-utslipp og et bedre miljøavtrykk.
- **Økt boligverdi** – Energieffektive løsninger kan øke attraktiviteten og markedsverdien på leiligheter.
- **Bedre lånevilkår** – Flere banker tilbyr gunstigere boliglån til bygg med grønne energitiltak.
- **Komfort hele året** – Varmepumper gir både oppvarming om vinteren og kjøling på varme sommerdager.
- **Felles besparelse** – Samlet installasjon reduserer kostnader per enhet og gir enhetlig utseende i bygget.

- **MVA-fordel for borettslag (AS)** – Som aksjeselskap kan borettslaget fradragsføre MVA på installasjonen.
- **Pluss-spill** – Strømforbruket reduseres betydelig med varmepumper. I store installasjoner kan investeringen ofte tjenes inn på 3–4 år, og deretter gir anlegget ren kostnadsreduksjon og årlig inntjening i form av lavere strømregning.

Ta kontakt

Refco Energi AS tilbyr rådgivning, gratis befaring og skreddersydde tilbud til deres sameie eller borettslag.

Oslo
post@refcoenergi.no
www.refcoenergi.no

Knut Erik Strømnes – 480 00 148
Daniel Fredriksen – 971 76 848
Stian Wahlberg Kristiansen – 934 84 139

Refco Energi AS
Nils hansens vei 12D, 0667 Oslo
Tlf: 97176848
Post@refcoenergi.no

Generelle salgsbetingelser: Løsning og pris er basert på gitte opplysninger om stedlige forhold. Avvik vil kunne føre til andre løsninger/endret pris. Kjøper er selv ansvarlig for tildekking utover det nærmeste arbeidsområde. Området hvor det skal arbeides må være ryddet slik at montør har full tilgang. Ved venting og/eller rydding pga. ikke mulig adkomst så vil det tilleggfaktureres pr. påbegynt time

Tilleggsarbeid: Kjerneborring i betong/mur er ikke en del av vår fastpris, men kan utføres mot et pristillegg. El-installasjon er ikke inkludert i tilbudet, men kan utføres av vår faste samarbeidspartner etter nærmere skriftlig avtale og tilbud. Dersom ingen avtale om el-arbeid er skriftlig avtalt med vårt firma, er det kunde eller annen entreprenør sitt ansvar å påse at den elektriske tilkobling av varmepumpen skjer iht. gjeldende regelverk/forskrifter.

Tilleggsutstyr: Ekstra utstyr og eller materiell som varmepumpehus, tak, sorte kanaler, ekstra tilførsel kabler, kondenspumper ol. er ikke en del av vår fastpris. Dette vil komme som et pristillegg, om dette er noe som ønskes eller trengs av kunde.

Leveringsbetingelser: Arbeidet utføres etter nærmere avtale. Vi tar forbehold om utsettelser/endringer i leveringsdatoer fra produsent/leverandør.
Ved avbestilling samme dag eller dagen i forveien som montering er avtalt med kunde, så vil det bli fakturert 10% nettosum av ordrebekreftelsen.

Takkasetter, innebygde løsninger: Takkasetter og tilsvarende innebygde løsninger må kunde selv sørge for at blir ordentlig isolert etter installasjon. Hvis det skulle oppstå kondens, fukt ol. som følge av for dårlig isolering av kunde, så må kunde ta dette for eget ansvar og regning.

Betalingsbetingelser: Arbeid og materialer faktureres med forfall pr. 10 dager fra fakturadato dersom ikke annet er særskilt avtalt i tilbudet.

Salgsbetingelser: Refco Energi AS har panterett i de leverte varene inntil betaling har funnet sted, JFR § 3- 14/22 i panteloven. Etter forfall beregnes forsinkelsesrente med 12,5 % p.a. Reklamasjon må skje skriftlig og innen 8 dager.

WIFI, betjening og oppkobling mot nettverk: Tilkobling med Wifi opp mot nettverk er kundes ansvar, da dette ofte avhenger av 3.parts router / nettverk. Alle driftsfunksjoner på maskinen må også bestiller selv sette seg inn i, da vi kun gjennomgår basefunksjoner etter montering.

Emballasje og søppel: Emballasje fra varmepumpen samt søppel ifbm. montering må kunde selv kaste. Dette begrunner seg i regler tilknyttet avfall for bedrifter. Vi rydder etter selve monteringen, men emballasje som papp, plast ol. blir stående igjen for kunde ansvar.

Avriming / kondens: Det vil under kjøle- eller varmedrift bli kondens.
Når maskinen går i varmedrift så vil kondens komme fra undersiden av utedelen mens under kjøledrift / aircondition så vil kondens komme fra innedelen, gjennom avløpsrøret som blir ført ut i kanalen som tilkobler inne og utedel på yttervegg. Kondens er å regne som et sunnhetstegn, da maskin leverer effekt i form av varm eller kald energi. Kunde er selv ansvarlig for å passe på at kondens / is ikke bygger seg opp og inn i maskinen som kan skape frostspreng i coil til utedel,

Feil plassering av inne eller utedel: Hvis inne eller utedel blir montert feil og ikke i henhold til avtalt plassering på befaring / tilbud / pr. tlf / epost eller ellers avtalt plassering med montør før selve monteringen finner sted, så vil vi rett opp i dette kostnadsfritt. Hvis inne eller utedel blir plassert i henhold til avtale, men bestiller vil i etterkant flytte eller endre plassering så må kunde selv holds ansvarlig for dette og en remontering kan da skje mot et pristillegg.

VARMEPUMPER FOR NORSKE FORHOLD

TOSHIBA

TOSHIBA SEIYA nordic



Vedlegg 4 BUDSJETTMODELLEN *TOSHIBA SEIYA NORDIC* Tilbud2521.pdf

BUDSJETTMODELLEN
TOSHIBA SEIYA NORDIC



BUDSJETTMODELLEN

Toshiba Seiya Nordic er aktuell for deg som er ute etter en rimelig løsning av høy kvalitet.

Seiya Nordic er en kompakt varmepumpe, full av smarte funksjoner tilsvarende Toshibas egne toppmodeller. Det behøver ikke være dyrt å ha en komfortabel temperatur inne, uansett årstid. Seiya Nordic gir deg effektiv varme – eller kjøling – til en rimelig pris, med fabrikktestet drift helt ned til iskalde -25 °C.

Toshibas unike stillemodusfunksjon kan brukes både på utedel og innedel, og når det er kaldt har den Toshibas avanserte løsning for avriming av utedel med økt driftssikkerhet.

For full oversikt over energiforbruk samt fjernstyring av varmepumpen via app kan du få montert tilbehøret Toshiba Wifi i innedelen.

Prisgunstig kvalitet - effektiv oppvarming til lav pris
Full av smarte funksjoner - avanserte komfort- og strømsparevalg
Appstyring - med wifitilbehør

FUNKSJONER

- Automatisk oppstart
- Fabrikkgodkjent -25 °C
- Favorittinnstillinger
- Hi-power
- Kompakt størrelse
- Lav lyd
- Nattmodus
- Nordisk modell
- Peismodus, m/ app
- Power select
- Selvdiagnostikk
- Selvrensende
- Statusindikator
- Stillemodus
- Timer-funksjoner
- Vedlikeholdsvarme
- Wifi - tilbehør
- Økodrift

Alle Toshibas varmepumper har en rekke smarte komfort- og strømsparevalg. Les mer om disse på toshibavarmepumper.no

OPPLAGT VALG FOR DEN PRISBEVISSTE

Høy ytelse møter lav pris

Det behøver ikke være dyrt å ha en komfortabel temperatur inne, uansett årstid. Seiya Nordic gir deg god varmeeffekt til en rimelig pris. Varmepumpen kommer i to effektstørrelser; 25 og 35 og kan selvfølgelig også brukes til kjøling når du trenger det.

RUSTET FOR NORDISK KLIMA

Tåler lave temperaturer

Vi har hentet elementer fra Toshibas toppmodeller for å utvikle prisgunstige Seiya Nordic, og den yter godt i kulda: Ved -15 °C utetemperatur leverer varmepumpen henholdsvis 2600 W for 25-modellen og 3100 W for 35-modellen. Seiya Nordic har også Toshibas avanserte løsning for avriming, og fabrikkgarantert drift ned til hele -25 °C, men varmer også ved lavere temperaturer.

ET LITE MULTITALENT

En rekke smarte funksjoner

Seiya Nordic er kompakt av utseende, og full av gode egenskaper. Spar enda mer strøm med uketimeren, juster vedlikeholdsvarmen eller sørg for rask oppvarming med funksjonen HI-power.

Med tilbehøret Toshiba Wifi kan du styre varmepumpen med appen Toshiba Home AC Control. Her finner du blant annet Toshibas unike peismodus som fordeler varmen fra ildstedet jevnt ut i rommet. Med appen får du tilgang til alle varmepumpens funksjoner fra din egen mobil samt smart stemmestyring.

TILBEHØR



Varmepumpehus / -tak

Ved å beskytte varmepumpens utedel mot snø, løv, vær og vind får den både bedre driftsforhold og lengre levetid.

Varmepumpehuset er tilpasset utedelen og fås i lakkert metall i fargene sort eller hvit. Velger du et varmepumpehus i impregnert tre kan det males i samme farge som boligen din.

Det finnes også beskyttende tak i sort eller hvitlakkert metall for montering direkte over varmepumpen, og som sikrer den mot snø- og isfall fra tak.

TEKNISKE SPESIFIKASJONER



INNEDEL UTEDEL		RAS-25E2KVG-ND RAS-25E2AVG-ND	RAS-35E2KVG-ND RAS-35E2AVG-ND
SCOP		4,60	4,50
Energiklasse		A++	A+
Kuldemedium		R32	R32
OPPVARMING:			
Varmeeffekt nom. (min.-maks.)	W	3200 (1100 - 5000)	4200 (1300 - 5600)
COP nominell		4,27	3,89
Tilført effekt nom. (min.-maks.)	W	750 (210 - 1400)	1080 (270 - 1800)
Maks. varmeeffekt v/ -7 °C	W	3180	3830
Maks. varmeeffekt v/ -10 °C	W	3000	3600
Maks. varmeeffekt v/ -15 °C	W	2600	3100
Maks. varmeeffekt v/ -20 °C	W	2100	2700
Maks. varmeeffekt v/ -25 °C	W	1600	2200
KJØLING:			
Kjøleeffekt nom. (min. -maks.)	W	2500 (1200 - 3200)	3500 (1400 - 4400)
EER nom.		4,17	3,33
SEER		6,50	6,50
Energiklasse		A++	A++
Tilført effekt nom. (min.-maks.)	W	600 (270 - 920)	1050 (340 - 1200)
LYDTRYKK:			
Innedel, lav/høy	dB(A)	25/44	25/46
Innedel, stillemodus	dB(A)	21	21
Utedel, maks.	dB(A)	49	50
DIMENSJONER:			
Innedel, HxBxD	cm	293x798x230	293x798x230
Utedel, HxBxD	cm	550x780x290	550x780x290
ELEKTRISK TILKOBLING:			
Anbefalt sikring	A	10	10

FORHANDLER

Eksperthjelp

Våre lokale samarbeidspartnere er tilgjengelig over hele landet. Ta kontakt med din nærmeste Toshiba-forhandler for avtale om gratis befaring og påfølgende tilbud. Du vil med befaring få hjelp og veiledning til å velge riktig modelltype og effektstørrelse, samt hvor det er best å plassere en varmepumpe akkurat i din bolig.

Etter avtale vil en F-gass-sertifisert montør komme hjem til deg og montere opp anlegget. For at varmepumpen din skal kunne fungere optimalt, er det avgjørende at montasjen er profesjonelt og forskriftsmessig utført.

Les mer om alle våre varmepumper på *toshibavarmepumper.no*

Vi tar forbehold om trykkfeil eller endringer. ©ABK-Qviller AS_2023

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.05.26
Selskapsnummer: 6013 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

Organisasjonsnummer: 914156106
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Teams, lenke er for å delta er sendt til epost.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller forretningsføreren, Andreas Flataker, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas William Vorpenes Flataker er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitne velges under møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Chris Hovde er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapitalen)

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås å forbli uendret.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås å forbli uendret.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret foreslås til 125 000 kr

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styret består av 4 medlemmer og 1 styreleder. Styrehonoraret fordeles likt på alle, og styret jobber sammen på vegne av beboerne til å fremme et godt bomiljø. Det holdes ca 1 styremøte i måneden.

Innstilling
Det er 2 styremedlemmer som er til gjenvalg for 2 år, og styreleders rolle er til gjenvalg hvert år. Eiere som bor i blokka oppfordres til å melde sin interesse for å stille til valg.

2 styremedlemmer stiller til gjenvalg, nåværende styreleder stiller ikke til gjenvalg.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Marius Osnes

Følgende stilte til valg:
Marius Osnes

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Wennesland Gravdal
Angelina Hansen-Palmqvist

Følgende stilte til valg:
Henrik Wennesland Gravdal
Angelina Hansen-Palmqvist

8. Varmepumpe

Fremmet av: Henrik Wennesland Gravdal

Vi har i flere år kjent på en redusert luftkvalitet og voldsom varme i leiligheten i sommerhalvåret. I tillegg til at vi har barn med astma påvirker dette også søvn og øvrig livskvalitet.

Derfor ønsker jeg å fremme sak om muligheten for å montere varmepumpe.

Svar på oppfølging:

1) Hensyn til naboer: anbefalinger jeg har fått etter befaringer er plassering av utedel på en brakett med gummipakninger på gulvet på balkongen. Med litt avfra husvegg og balkongskillevegg. Enheten avgir ca 30db, som er godt innenfor mtp regler for støy. Den vil ikke synes for andre utenfor balkong. Eneste er rør i svart opp fra enhet og til inntak i leilighet oppunder taket. Det vil bli laget en hull på ca 7cm som tettes grundig etter at rør og ledninger er montert.

2) Det er flere muligheter for merker men det er snakk om valg mellom hvit eller svart enhet inne. Noen åpner for at enheten inne kan lakkeres.

Vann/kondens: det er ikke snakk om at det drypper ned til naboer. Kondens håndteres med varmekabel som ligger under enheten ute. Her kan vannet enten ledes ut til renne på balkong og ned takrenne. Da vil det monteres varmekabel i renner for å unngå frostskader.

Alternativt kan vi ha en oppsamling av kondens under enheten som må tømmes av den enkelte eier.

Legger ved et eksempel på tilbud med beskrivelse av spesifikasjoner osv. Bare som et eksempel på muligheter som beskrevet av denne leverandør.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tillate installasjon av varmepumpe innenfor rammer gitt av sameiet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: installasjon av varmepumpe tillattes først etter at styret har utarbeidet felles retningslinjer for installasjon, drift og vedlikehold. Styret får frist med å lage retningslinjer innen 16.juni.

✓ **Vedtatt. Alminnelig flertall for forslaget.**

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

Fastsatt 02 07.2014
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på årsmøte 27.04.2022

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 231 bnr. 527 i Oslo med påstående bygning.

Sameiets navn er Boligsameiet Hagegata 31. Det har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

Sameiet består av 60 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt. tilleggsareal).

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (ekskl. tilleggsareal og balkong).

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens §31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for

seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

I henhold til erklæringer tinglyst 18.09.1974 og 10.10.1978 har gnr. 231 bnr. 527 eksklusiv rett til bruk av deler av naboeiendommene gnr 231, bnr 528 og gnr 231, bnr 536. Denne bruksretten er, for den del som er tillagt den enkelte seksjon som eksklusivt avgrenset uteareal, med evigvarende virkning ved disse vedtekter overført til de seksjoner på bakkeplan med direkte adkomst til det aktuelle arealet. Dersom sameiet på noe tidspunkt skulle få arealet og hjemmel overført til seg, er sameiets styre forpliktet til å inngi begjæring om reseksjonering som medfører at arealene tillegges den enkelte seksjon som tilleggsareal i grunn med tilhørende oppmåling. Alle seksjonseiere er forpliktet til å samtykke til slik reseksjonering.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig.

Dyrehold skal ikke føre til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

Skal en seksjonseier fjerne hele eller deler av faste vegger må seksjonseier selv konsultere og bekoste befaring og rapport fra statiker for beregninger. Seksjonseieren kan ikke gå ut over de anbefalinger statiker gir. Seksjonseier plikter å oversende statikers konklusjon til styret for arkivering.

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler faktura månedlig fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Denne fakturaen kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av

vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det samme gjelder eventuelle fellesrom som sameiet disponerer utenfor sameiets eiendom for adkomst mv. til tilviste boder der.

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Fellesområde som sameiet eier/disponerer sammen med andre eiendommer omfattes overfor den enkelte seksjonseier også av sameiets vedlikeholdsplikt og sameiet skal forvalte sine interesser i slikt fellesområde med opprettholdelse av høy standard som utgangspunkt.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP - REVISJON

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

5

Husordensregler

Sist oppdatert etter ordinært årsmøte 27.04.2022

1. Formål

Boligsameiet Hagegata 31 skal være et godt sted å være for sameierne, deres familier og andre brukere av eiendommen.

Målsetningen er å legge til rette for et godt naboskap og et aktivt eierskap, hvor sameierne engasjerer seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver for å sikre at bygninger og fellesarealer opprettholder sin tekniske og estetiske standard. Denne standarden skal blant annet opprettholdes gjennom utarbeidelse av en langsiktig og jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan.

2. Generelt om vedtektene og husordensregler

Alle sameierne plikter å overholde de bestemmelsene som følger av vedtektene, internkontrollrutiner for helse miljø og sikkerhet samt disse husordensreglene.

Den enkelte sameier er også ansvarlig for å påse at den/de som bebor/bruker dennes seksjon, er informert om og overholder disse bestemmelsene. Meldinger fra styret til sameier eller bruker av seksjon er å betrakte som midlertidig husordensregel, som må vedtas endelig på neste etterkommende årsmøte. Slike meldinger kan sendes pr. post og/eller legges i sameiernes postkasser.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte sameierne. Henvendelser til sameiets styre vedrørende husordensregler, skal skje skriftlig til styret.

3. Ro og orden

Beboerne/brukerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne/brukerne være særlig hensynsfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved spesielle situasjoner som kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette på forhånd.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i seksjonene før kl. 08.00 og etter klokken 19.00 på hverdager. På lørdager skal slikt verktøy ikke benyttes før kl. 09.00 og etter kl. 18.00. På søndager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes.

Det er ikke tillatt å installere ledninger fra strømuttak i fellesområder til privat område, for eksempel fra fellesarealet i kjelleren til egen bod. I tilfelle noen har behov for mer strøm i kjellerboden, må det søkes styret om godkjenning. Om tillatelse gis, må arbeidet utføres av autorisert håndverker og det må installeres egen strømmåler.

4. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne i sameiet.

Det er ikke tillatt å kaste søppel eller sigarettsneiper på fellesarealene. Enhver oppfordres til å forlate fellesarealene i den stand en selv ønsker å finne dem. Sameierne/brukerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående i trapper eller andre fellesarealer, som hindrer renhold og vedlikehold eller adkomst til rømningsveier. Møbler kan ikke plasseres i fellesarealer, uten forutgående skriftlig samtykke fra styret. Sykler og barnevogner skal plasseres i bodene, eller på spesielle steder avsatt til dette formålet. Sykler, barnevogner og annet løsøre som blir hensatt på fellesarealene vil bli fjernet av vaktmester uten varsel.

Plakater og skilter må ikke settes opp i fellesarealer, uten skriftlig samtykke fra styret.

Postkasseskilt og skilt på ringetavle skal være i henhold til sameiets norm. Klistrelapper tillates ikke, og kan bli fjernet.

5. Vedlikehold av fellesarealer og balkonger/terrasser

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene.

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av balkongene/terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. Det innebærer bl.a. at tak, vegger, søyler og gulv(bærekonstruksjoner) på terrassene/balkongene utgjør fellesareal, som vedlikeholdes av sameiet. Håndløper/terrasserekkverk og innvendige overflater på balkong skal dog vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, gulv og himling på balkong/terrasse.

Fasadeendringer skal først godkjennes av styret. Styret kan i denne forbindelse stille krav om at sameieren skal stå ansvarlig for vedlikehold knyttet til endringstiltaket. Sameierne må deretter selv sende ut nabovarsel og søke nødvendig tillatelse fra kommunen. Endringer som er ikke er i tråd med retningslinjer og godkjennelser av kommunen/sameiet, skal tilbakeføres for sameierens regning.

Det kan monteres markiser og utvendige persienner, det skal imidlertid avklares med styret i henhold til fargevalg, materialkvaliteter og plassering.

Montering av parabol tillates ikke.

Ved legging av tregulv må man sørge for å holde avrenning og sluk tilgjengelig, slik at disse holdes fri for løv og annet som kan medføre tilstopping.

Vedlikehold av fliser og tregulv er den enkelte sameiers ansvar. Sameieren er også ansvarlig for eventuelt økt arbeid og økte kostnader ved vedlikehold av fellesarealer i den grad dette er en følge av egen gulvlegging.

6. Bruk av seksjon og tilleggsdeler

Den enkelte sameier har i henhold til vedtektene ansvaret for det indre vedlikehold av egen seksjon, herunder både hoveddel og tilleggsdel.

Beboerne er herunder ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderom bør åpnes og renses to ganger i året. Vannlåser under vasker renses ved behov. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres.

Sameiet har felles system for avtrekk og ventilasjon, og montering av avtrekksvifter med egen motor i leilighetene vil sette dette helt eller delvis ut av funksjon. Avtrekksvifter med egen motor er derfor ikke tillatt. Det er av samme grunn ikke tillatt å blokkere avtrekk/ventilasjon. Alt arbeid på og/eller endring av ventilasjon/avtrekk må godkjennes av styret før arbeider settes i gang.

Seksjonene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Den enkelte sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene/balkongene ikke tetter seg ved nedbør eller under mildværsperioder om vinteren.

Balkonger skal ikke brukes som lagerrom. Disse skal være ryddet, slik at fasaden får et entydig uttrykk mot gate og gårdsrom.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrasser/balkonger som kan være til sjenanse eller medføre fare for andre. Blomsterkasser henges opp på eiers risiko og skal sikres godt. Vanning må utføres slik at vann ikke renner eller drypper ned til nabo.

Ha omtanke for nabolaget ved bruk av grill på terrasse/balkong. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill.

Gjenstander som kan være befengt med sopp, råte, skadedyr eller utøy må ikke tas inn eller oppbevares i seksjon, bod eller fellesarealer. Brannfarlige materialer/væsker skal ikke oppbevares på eiendommen. Det er forbudt å lagre gasstank til gassgrill i kjellerbod, jf. punkt 11.

Den enkelte sameier er ansvarlig for skader som måtte oppstå i egen seksjon, naboseksjon og/eller fellesarealer som følge av manglende vedlikehold og/eller uaktsom bruk etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

7. Avfall

Avfall skal sorteres og kastes på forsvarlig måte i søppelkassene ved innkjøringen. Poser skal knyttes igjen for å forhindre lukt og tilgrising. Kartonger, pappesker og annet avfall skal kuttes opp/komprimeres før det kastes, slik at det tar minst mulig plass i søppelkassene.

Det må ikke hensettes gjenstander og avfall i fellesarealene.

Beboerne/brukerne er ansvarlig for at eget avfall pakkes og sortere riktig etter kilde. Miljøskadelige eller lett antennelig avfall og objekter som ikke får plass i søppelkassene må bringes til miljøstasjon eller kommunens gjenvinningsstasjon for egen regning av den enkelte beboer/bruker.

8. Parkering

Sameierne og øvrige brukere av seksjonene plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.

Eventuell kortvarige stopp på sameiets fellesarealer er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport.

All kjøring på eiendommen må skje med spesiell aktsomhet.

9. Heis

Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte eller langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisene slutter å fungere.

Barn skal ikke benytte heisen alene.

10. Husdyr

Husdyrhold er tillatt, forutsatt at dyrene passes og ikke er til ulempe for andre.

Eier av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller sameiets eiendom, herunder eventuelle skraper på dører og karmer samt skade på blomster og beplantning.

Det forutsettes at hundeeiere er kjent med politivedtekter angående hundehold. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

11. Sikkerhet

Utgangsdører skal låses til enhver tid og kun stå åpne under tilsyn.

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler. Nøkler til utgangsdørene kan ikke kopieres uten skriftlig tillatelse fra styret. Komplett nøkkelsett skal overleveres ved utflytting.

Ingen må gi ukjente personer adgang til fellesareal. Ukjente skal henvises til ringetavle.

Inngangsdøren til bodene skal til enhver tid holdes låst for å sikre området mot adgang for uvedkommende. Boder skal være forsvarlig låst når de forlates.

Rømningsveier skal holdes ryddige og fri for hindringer.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander og væsker eller gasser under trykk, slik som for eksempel bensin og gasstanker, i seksjonene eller i bodene.

Bruk av fyrverkeri er forbudt på sameiets eiendom. Røyking og bruk av fyrstikker/bart lys er ikke tillatt i kjellerrom eller innvendig fellesareal.

12. Skader og melding om skader

Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.

Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken.

Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til å kjøpe eksterne tjenester. Arbeid knyttet til rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun utføres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesområder.

13. Utleie

Sameierne har anledning til å leie ut sine seksjoner. Ved utleie skal styret underrettes om hvem som leier seksjonen og hvordan man kan få kontakt med eier.

Sameier plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i sameiet til leietager. Sameier plikter også å informere leietager om husordensreglene ved innflytting.

14. Endringer av husordensreglene

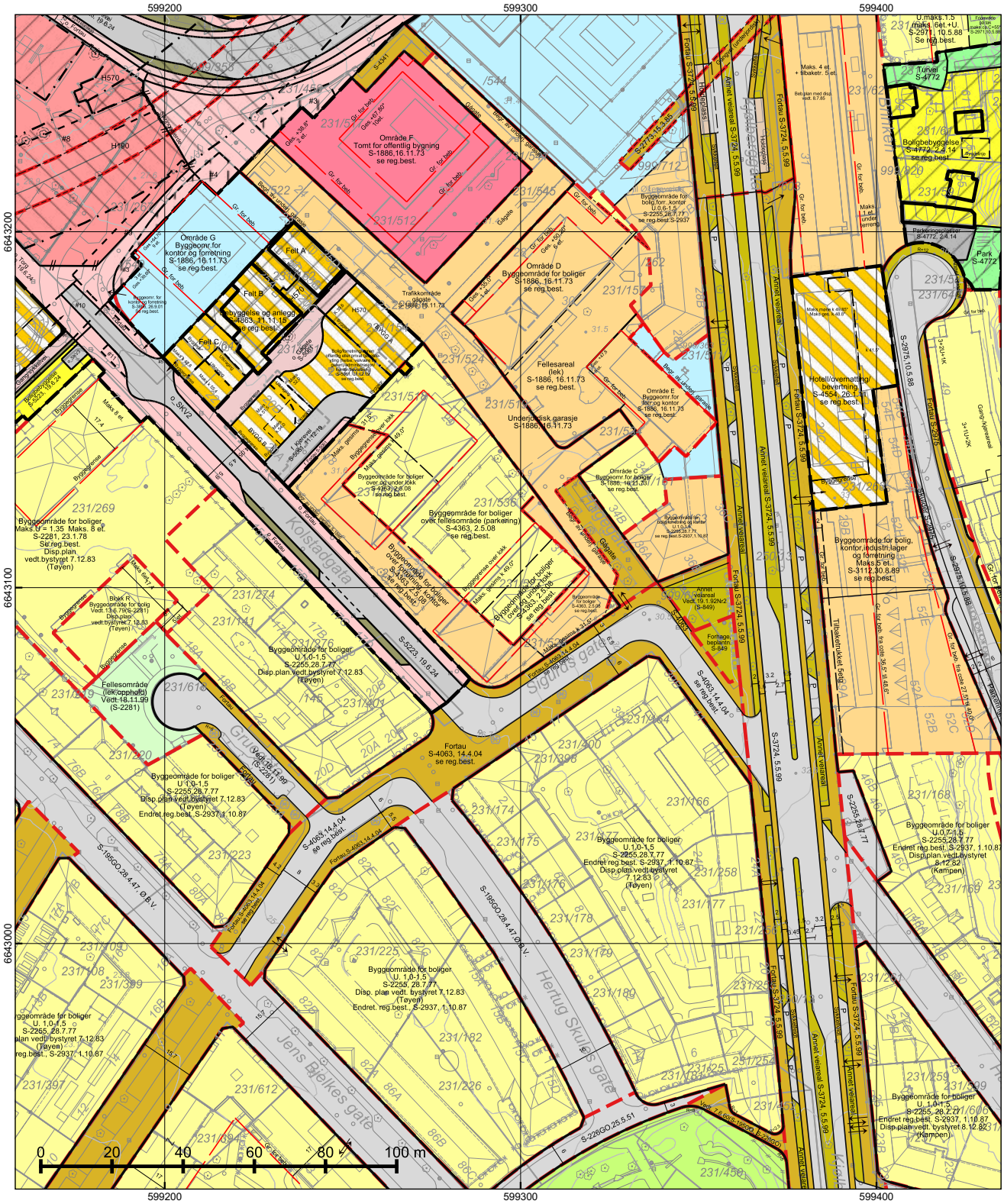
Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

For forhold som ikke særskilt er nevnt i husordensreglene, kan styret gi retningslinjer/instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

15. Overtredelse av husordensreglene

Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlige utførte tiltak.

Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.


599200
599300
599400
6643200
6643100
6643000
Område F
Tomt for offentlig bygning
S-1886,16.11.73
se reg.best.
Område G
Byggeområde for kontor og forretning
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Område D
Byggeområde for boliger
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Område E
Byggeområde for forr.og kontor
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Område C
Byggeområde for boliger
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Felt A
Felt B
Felt C
Fellesareal
(lek)
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Underjordisk garasje
S-1886,16.11.73
Trafikkområde
Gågate
S-1886,16.11.73
Boligbebyggelse
S-4772, 2.4.14
se reg.best.
Park
S-4772
Turvei
S-4772
Hotell/overnatting/
bevertning
S-4554, 20.3.14
se reg.best.
Byggeområde for boligbebyggelse
S-4363, 11.11.15
se reg.best.
Byggeområde for boliger over fellesområde (parkering)
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger over gårdsrom/lekeplass
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger over fellesområde (parkering)
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger over gårdsrom/lekeplass
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger over gårdsrom/lekeplass
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks.U = 1.35 Maks. 8 et.
S-2281, 23.1.78
Se reg.best.
Disp.plan
vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
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
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret. reg.best., S-2937, 1.10.87
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
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
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
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret.reg.best. S-2937,



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

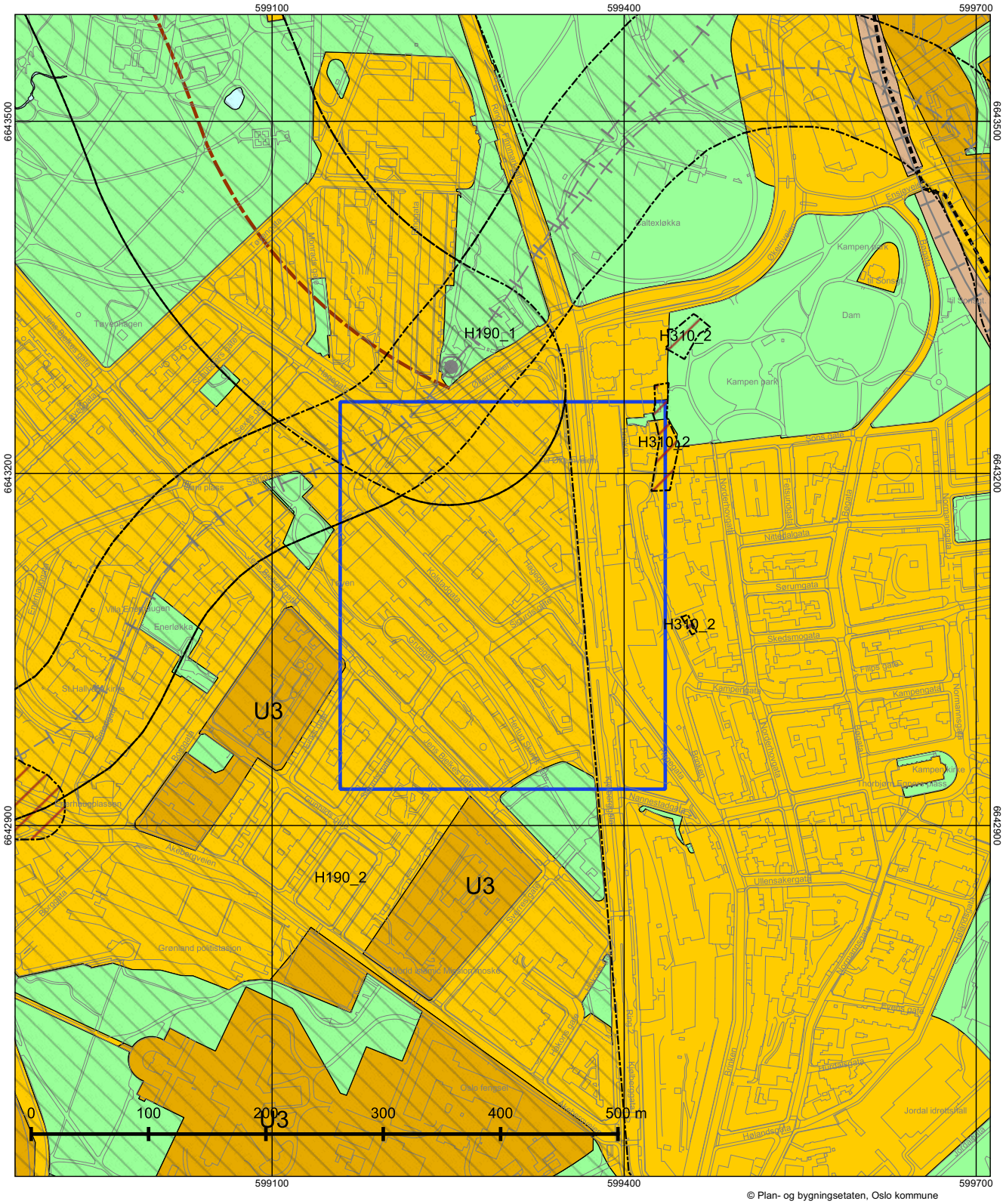
PlottID/Best.nr: 159973/ 86535839
Deres ref.:
Adresse: Hagegata 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/527

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159973/86535839
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4363

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kolstadgata 18 m. fl., Tøyen. Gnr. 231 bnr. 518, 526, 527, 528 og 536.

Vedtaksdato: 02.05.2008
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200705892
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200705892

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: KOLSTADGATA 14, 16 og 18, SAMT HAGEGATA 29 OG 31, Gnr. 231 Bnr. 518, 526, 527, 528 og 536

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200705892 og datert 30.04.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til byggeområde for boliger over lokk og regulering i to nivåer til:
- Byggeområde for boliger over og under lokk. Det kan innpasses lokaler for helse-/velferdesentral over lokket.
- Byggeområde for bolig over forretning, kontor.
- Byggeområde for bolig over fellesområde (parkering).

§ 3. Utnyttelse
I byggeområde for bolig (over lokk) skal maks BRA ikke overstige 8.600 m^2.
I byggeområde for bolig, forretning, kontor og fellesområde (parkering) (under lokk) skal maks. BRA ikke overstige 4.000 m^2. Maks tillatt areal som kan benyttes til forretning, skal ikke overstige 1.100m^2.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimal gesimshøyde som vist på plankartet.

§ 5. Avkjørsel
Planområdet skal ha kjøreatkomst over regulert felles kjøreareal og avkjørsel på gnr. 231, bnr. 154.

§ 6. Parkering
Parkering for boliger over lokk skal være i fellesområde (parkering) i henhold til den til enhver tid gjeldende norm. Det kreves ikke parkering for nye forretnings-/kontorlokaler.

§ 7. Varelevering
Varelevering til forretninger på gateplan kan skje fra Kolstadgata.

§ 8. Utomhusområde for lek/opphold
Ubebygd del av byggeområde for bolig over lokk skal være felles uteareal for lek/opphold for planområdet og felt D i planen for Tøyen senter (S-1886).

§ 9. Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres lokalt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
[illegible] OSLO 5 [illegible]
R/TL

KOPI

Oslo, den 8. mai 1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Tøyen Sentrum, Hagegt. Blokk M

Journalnr.
75/1806

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
18.4.1978

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Eiendomsanering, Arendalsgt. 22, Oslo 4.

Byggemelder
F.S.Platou A/S, Rådhusgt. 23, Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm.Ola Nafstad, Ökernveien 9, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Forbehold: som angitt i avgitt erklæring angående felles anlegg, plikter og rettigheter. Erklæringen er tinglyst 22.4.1976.

For bygningssjefen

Kaare Regbo

K.Regbo
bygningsinspektør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201103606-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Dato: 02.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAGEGATA 31	Eiendom:	231/527/0/0
Tiltakshaver:	Boligbygg Oslo KF	Adresse:	Wergelandsveien 1, 0107 OSLO
Søker:	Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HAGEGATA 31

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.07.2014.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

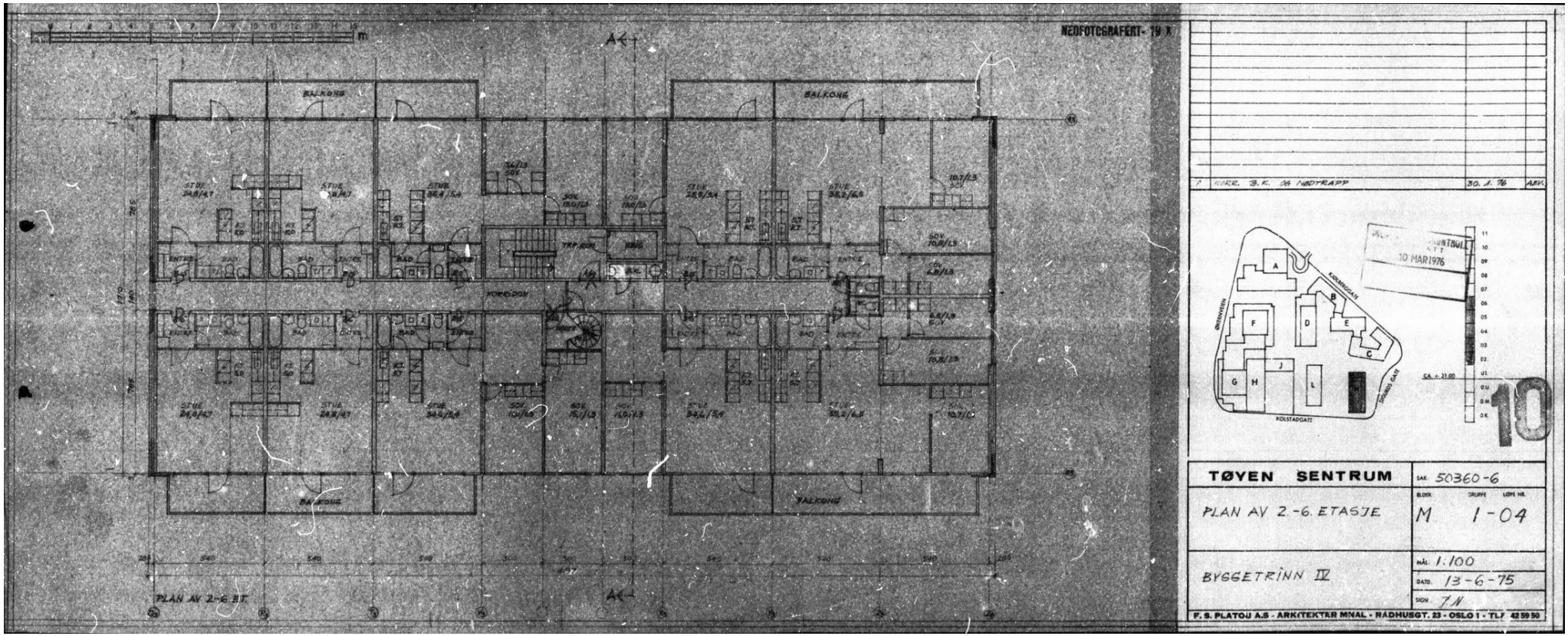
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2014 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Boligbygg Oslo KF, Wergelandsveien 1, 0107 OSLO, postmottak@boligbygg.no


NEDFOTOGRAFERT- 19 7
BALKONG
STUE
SOV
BAD
ENTRE
TRP.ROM
HEIS
FORE.ROM
PLAN AV 2-6.ET.
7 KORR. B.K. OG NEDTRAPP
30. 1. 76
KJØRBOGATA
ØVERENGEN
KOLSTADGATA
SOGNSVEIEN
10 MAR 1976
TØYEN SENTRUM
SAK 50360-6
PLAN AV 2-6. ETASJE
BLOKK M
TRAPPE 1-04
BYGGETRINN IV
MÅL 1:100
DATO 13-6-75
SIGN. TN
F. S. PLATOU A.S - ARKITEKTER MNAL - RÅDHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF 42 59 90

nr. 9810 1972
avskrift 4/7

Stpl. 19500.-
Et vedlegg beror her.

M A K E S K I F T E S K J Ø T E.

Undertegnede, A/S EIENDOMSANERING, skjøter og overdrar herved til OSLO KOMMUNE våre eiendommer:

Fjellgaten 37
Fjellgaten 39
Snippen 7
Snippen 9
Snippen 11
Tromsøgaten 21
Tromsøgaten 25
Tromsøgaten 28
Tromsøgaten 30
Tromsøgaten 31
Hammerfestgaten 5
Hammerfestgaten 8
Hammerfestgaten 7
Hammerfestgaten 13
Nils Huus gate 11
Nils Huus gate 13
Ullensakergaten 7
Bjølsengaten 9

I Oslo, for en kjøpesum stor kr. 1.916.000,-, kroneren-millionnihundreogsekstentusen 00/100.

I makeskifte skjøter og overdrar Oslo kommune til A/S Eiendomsanering følgende eiendommer:

Hagegaten 21
Hagegaten 23
Hagegaten 32
Sørligaten 47
Kolstadgaten 6
Kolstadgaten 8
Kolstadgaten 12
Kolstadgaten 16
Kolstadgaten 18

- 2 -

i Oslo, for en kjøpesum stor kr. 1.294.000,-, kroneren-millionentohundreogniittifiretusen 00/100.

Kjøpesummene er gjort opp på omforenet måte.

A/S Eiendomsanering forplikter seg til av de kjøpte eiendommer, med unntak av Nagegaten 32 vederlagsfritt å tilbakeskjøte til Oslo kommune gatearealer til Kolstadgaten og Borggatens forlengelse basert på reguleringsplanens begrensning mot Borggatens forlengelse og en 15 m's regulering av Kolstadgaten.

Oslo, den

A/S EIENDOMSANERING

Finn R. Sundsten

A/S EIENDOMSANERING

Trygve Spjeldnæs

Det bekreftes at ovennevnte har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

ADVOKAT
ROLF NYGAARD

Oslo, den 28/6-72.

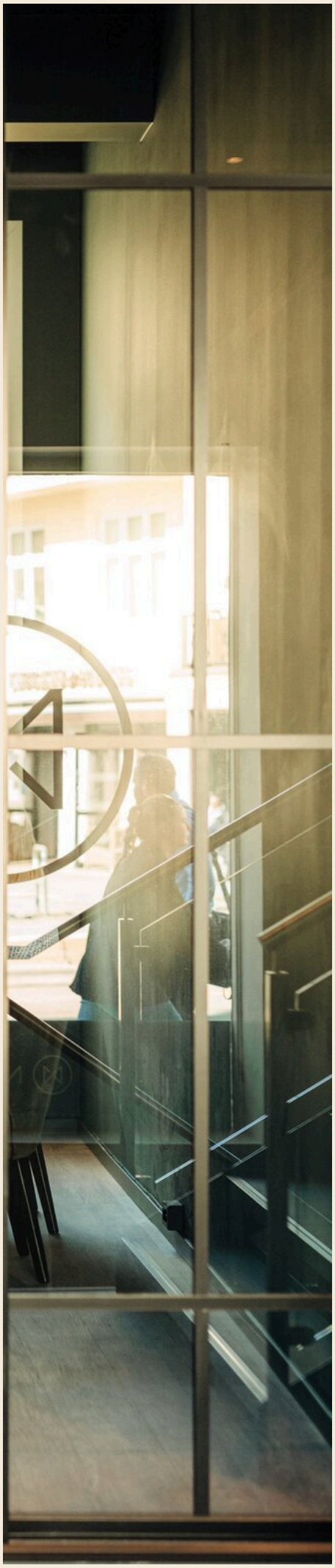
OSLO KOMMUNE
BOLIGRÅDMANNEN

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0198/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hagegata 31 0653 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 527, snr 14 (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:

Stian M. Baklie

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849