NORDVIK

Hagegata 46C

2 soverom | 46 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Hagegata 46C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.03.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående og lekker 3-roms med sentral beliggenhet - Raus takhøyde og store vindusflater - Nyoppusset i 2017

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**7 000,-**
Totalpris	**5 109 649,-**
Fellesgjeld	**152 649,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 614,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Aksje**

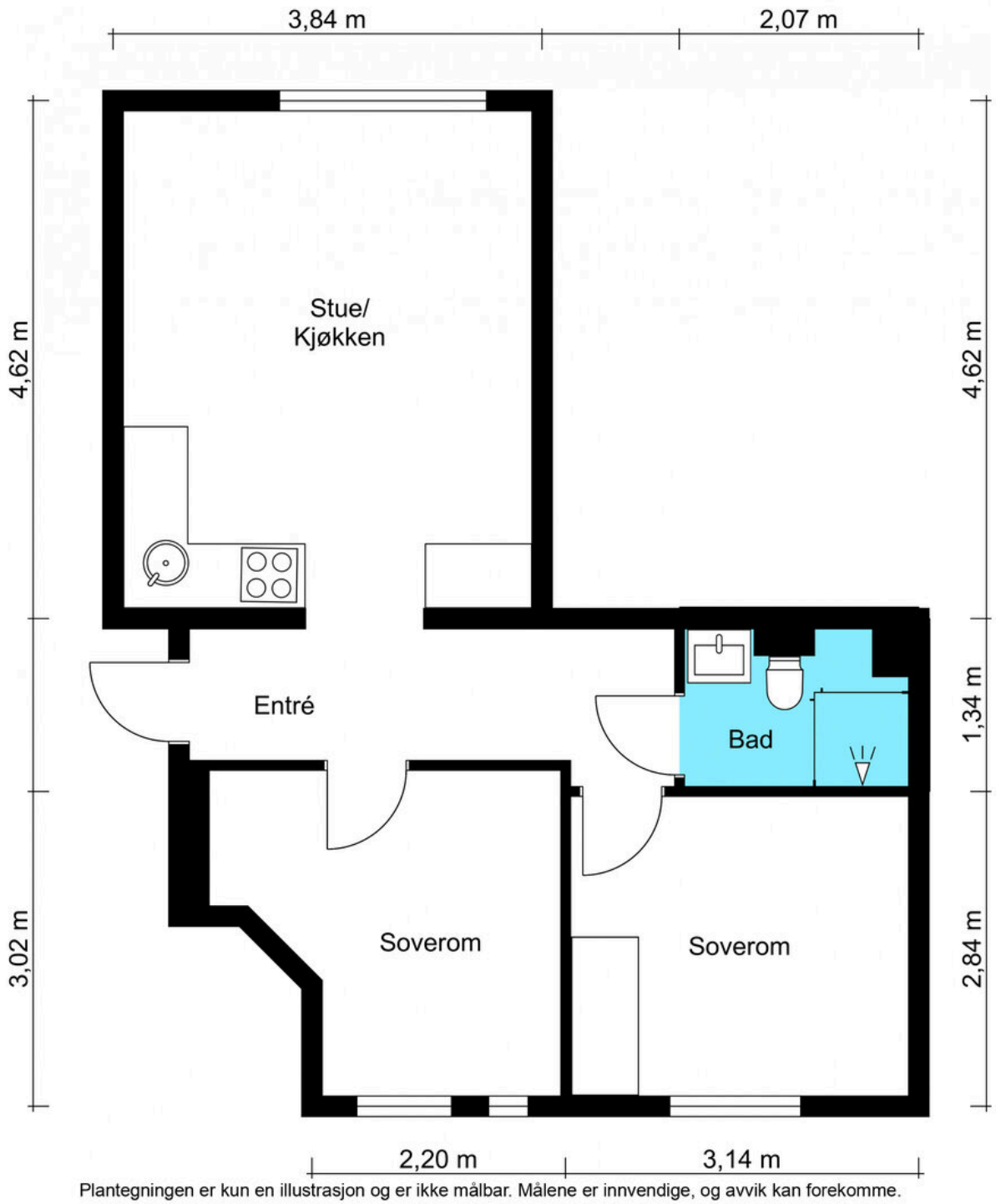
Kort fortalt

Velkommen til Hagegata 46C - En lys gjennomgående leilighet som ble totaloppusset i 2017, med gjennomgående parkett og downlights som skaper et eksklusivt preg. Boligen har en praktisk og åpen planløsning med romslig stue, to gode soverom og moderne HTH kjøkken med integrerte Siemens-hvitevarer. Begge soverommene vender mot rolig bakgård og har god skapplass.

Populært boområde med kort vei til butikker, parker og kollektiv
Raus takhøyde hvor det i stuen er målt til hele 2,77 meter
1-stavs hvitpigmentert eikeparkett og downlights
Skjermet indre bakgård med sittebenker
Pent flislagt baderom med varme i gulv
Medfølgende bod i kjelleren på 7 kvm
Romslig entre med nisje for yttertøy
Gjennomgående store vindusflater

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 53 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.











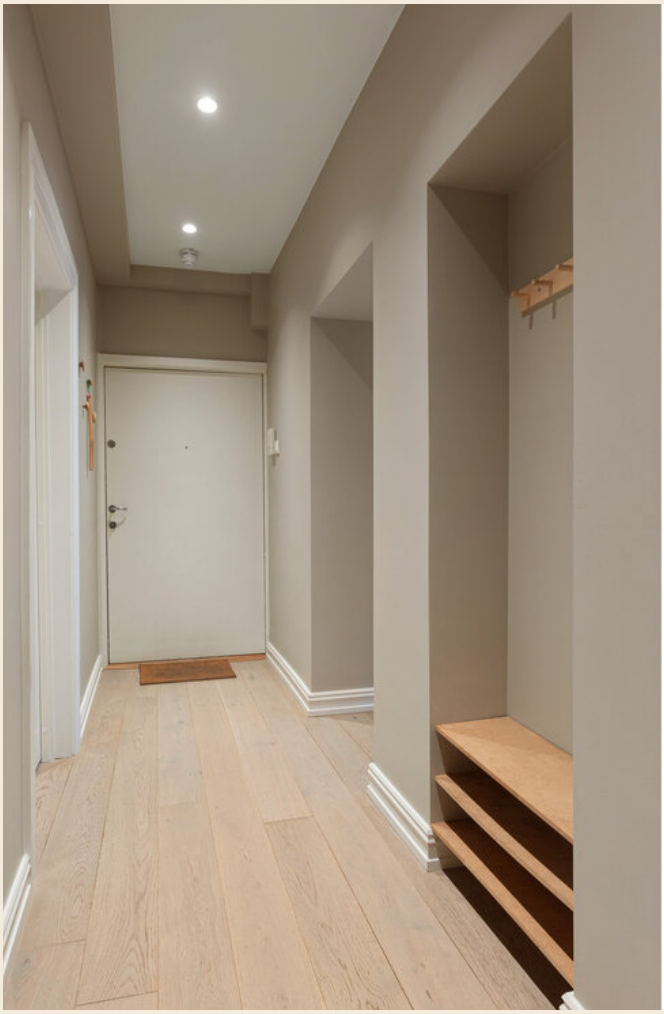























46




46



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0545/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Nicolas Rodrigues Grønslet

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
3 500,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
3 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
7 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 957 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 966 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 7 kvm. Bod i kjelleren
Total BRA: 53 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Det medfølger bod i kjelleren på 7 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er i følge tidligere salgsoppgave fra 2017.mInnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Baderom:
Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2017. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med skap med glatte fronter, speil over med belysning, servant, veggfestet klosett og dusj på gulv. Baderommet har elektrisk avtrekk og luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,77 meter, målt i stue.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner:
Boligen disponerer en bod i trappeoppgang med naboen. I boden i trappeoppgang er det opplegg for vaskemaskin. Stikkontakt er her merket med "1. Etg H".

Rommet er ca. 1,6 kvm.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter, av ukjent dato. Berederen er plassert i bod i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere. På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer: Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.
- Dører: Døren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Kjøkken: Platetoppen har mindre kosmetisk sprekk. Blandebatteriet har en noe uvanlig funksjon, og hendelen har begrenset bevegelsesområde.
- Kjøkken-avtrekk: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Vannledninger: Kobberrør har passert halvparten av forventet levetid.
- Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Ventilasjon: Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
- Varmtvannstank: Ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Deksel/plastikk rundt berederen er fjernet, noe som gjør at berederen er mer utsatt for skader.

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

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/.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble opplyst å være totaloppusset i 2017, og følgende arbeider ble gjort:
- Nytt kjøkken (HTH) i 2017.
- Integrerte Siemens hvitevarer (kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp).
- Oppgradert bad (flislagt, modernisert) i 2017.
- Ny 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.
- Downlights installert i flere rom.
- Oppgradert elektrisk anlegg (opplyst som nytt i forbindelse med oppussing).

Følgende er oppusset eller vedlikeholdt imellom 2016-2025 i regi av aksjelaget:
- Lys i oppganger (2022/23).
- Alle vinduer som vender mot gate er skiftet ut i 2019.
- Portalen ble pusset opp grundig i 2016/2017 med utsmykning og sirlig håndmalte vegger utført av lokal kunstner.
- Bakgården har fått en etterlengtet oppgradering og fortsatt oppgradering er planlagt.
- Det er utført skifte av råttent treverk på benker, trapper og skur og oppført ny mur.
- Ny sofalounge, utemøbler, varmelamper og isbitmaskin er innkjøpt og tatt i bruk.
- Planter, blomster og annet grønt har blitt plantet i bakgården.
- Nytt i 2018 er innkjøp av prosjektor og storskjerm samt høyttalere.
- Det er innkjøpt smørebenk, skismøring, skistrykejern og annet utstyr som står til fri bruk i kjelleren.
- Det er innkjøpt sykkelholder og verktøy for vedlikehold av sykkel som står til fri bruk i kjelleren.
- Brannanlegget – Årlig service
- Service dører inn til oppgangene og portrommet.

Bygningssakkyndig
Taksering Norge AS v/ Martin Jensehaugen Sjønnesen

Byggemåte
Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 1999 og vinduer med isolerglass, produsert i 2019.
- Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

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

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

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

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

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

Adgang til utleie
Til hver aksje er knyttet leierett til en leilighet i eiendommen. Leieretten kan bare overdras sammen med den tilhørende aksje og krever samtykke fra selskapets styre. Samtykke vil bare bli gitt når kjøperen tar leiligheten i bruk som egen bolig. Fremleie krever samtykke fra styret og begrenses til maksimum 2 år. Styret har adgang til å avvise søknad om fremleie dersom det på tidspunktet for søknad er mer enn 4 av leilighetene som fremleies.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at han har et gjennomsnittlig årlig strømforbruk på ca. 4 000-5000 kWh pr. år.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 614,- pr. mnd.
Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld og bredbånd.

Vaktmester: 500,-
Driftskostnad: 2 525,-
Lån Handelsbanken: 1 111,-
Lån Husbanken: 478,-

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

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 158 474,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 633 895,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Aksjelaget har i dag Get som leverandør av TV signaler og Lynet som leverandør av bredbånd. Startpakken og getbox micro er inkludert i fellesavtale. Andre dekodere og kanaler kan bestilles via Get.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Diverse informasjon fra styret:
- Selskapet hadde et godt regnskapsår, bedre enn året før.
- Både inntektene og kostnadene har økt – spesielt kommunale avgifter. Kostnader er økt begrenset blant annet ved å kutte Kabel-TV.
- Styret ber beboerne merke seg mulig økning i driftsutgifter og vurderer å øke felleskostnadene med 10% fra 1. januar etter forslag fra forretningsfører.
- Informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld sendes ut til beboerne. Nedbetaling skal skje samlet.
- Styret følger opp hva vaktmester har fakturert hittil og rapporterer dette.
- Ny note om fordeling og bruk av vedlikeholdsmidler til blant annet bytte av låser legges inn.

Innkomne saker og orienteringer:
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
Generalforsamlingen godkjenner ordningen og åpner for at enkeltaksjonærer kan innfri all sin fellesgjeld på én gang.
- Port i gjerdet: Oppføring av port med låsekasse er vedtatt
- Vannspeilet i bakgården vedlikeholdes videre ett år, med nytt utstyr prøvd ut i perioden.

Informasjon fra styreleder pr. 15.02.2026:
Styret ønsker å gjøre ny eier oppmerksom på at det er begrensninger i vedtektene når det gjelder utleie.

Forretningsfører
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, 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 152 649,-pr. 31.12.2025

Aksjelaget har totalt to lån. Ett lån i Handelshanken og ett lån i Husbanken. Lånene fordeler seg på følgende måte:

Handelsbanken:
Lånebeløp: 4 245 266,-
Låneform: Annuitet.
Nominell rente f.t: 6,450%
Ny rente fra 22.10.2025: 4,2%
Ny eff. rente 22.10.2025: 4,4%
Løpetid: 13 år og 3 mnd.
Innfrielsesdato: 01.01.2039.

Husbanken:
Restgjeld: 1 210 434,-
Tye rente: Flytende
Nominell rente: 4,304%
Effektiv rente: 4,229%
Nedbetalingsdato: 01.09.2032

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Individuell nedbetaling av felleslån praktiseres ikke.

Fellesformue
Kr 4 088,- pr. 31.12.2024

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

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81414567

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 059 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en ettertraktet og sentral beliggenhet i Nedre Kampen, rett ved Tøyen. Dette er et hyggelig område med kort vei til det populære Tøyenbadet, som er byens største badeanlegg og byr på hele fire innendørsbasseng og ett utendørsbasseng, samt en flerbrukshall.

I tillegg til nærheten til hovedstadens sentrum, er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Tøyenparken, Botsparken, Botanisk hage, Sommerfrydløkken, Ruinparken, Kampenparken og Middelalderparken med vannspeil. Det er heller ikke langt til store grøntarealer, skulpturparken på Ekeberg og Klosterengparken. Du finner gode sykkelveier og sykkelparkeringer i området.

Dette er et spennende område med flere trendy bar- og kafékonsepter, som for eksempel Postkontoret. Når det gjelder dagligvarehandel, er det kun 4 minutters gange til Coop, Rema 1000 og Kiwi, som alle har godt utvalg. På Tøyen Torg, et steinkast unna, finner du blant annet matvarebutikker, apotek, barer, kafeer, frisørsalonger, bakeri og post i butikk.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til sjarmerende Kampen, kjent for sin flotte trehusbebyggelse. Spesielt Thorbjørn Egners plass, som har masse sjarm med flere kafeer og butikker. I tillegg er det kort vei til Grünerløkka, kjent for sine flotte parker, pulserende restaurantliv og hyggelige kafeer.

Fra Teaterplassen kan man også ta seg over via gangbroen til Bjørvika, hvor du finner Deichmanske bibliotek og Munchmuseet. Du finner også populære badeplasser og uteliv/konserter på Sukkerbiten, Munch Brygge og Operastranden. Sørenga er et meget populært badested hvor man kan nyte lange sommerdager med bading og soling.

Det er kort gangavstand til alt av offentlig kommunikasjon som buss og T-banestasjon, både på Grønland og Tøyen, noen minutter unna.

Skoler og barnehager
Kampen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, datert 26.01.2016.
Det foreligger ferdigattest for bygging av takterrasse, datert 20.02.2017.

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 foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1914. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo

kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

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:

301/231/168:
20.03.1915 - Dokumentnr: 913963 - Best. om vann/kloakkledn.

09.12.1915 - Dokumentnr: 913964 - Erklæring/avtale vedr. beplanting/forhave m.v.

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

13.10.1897 - Dokumentnr: 900365 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ØKERNVN 1B - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Aksjelaget består av 27 leiligheter.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 420,- 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 16. mars 2026

Megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hagegata 46C

Nabolaget Tøyen - vurdert av 238 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		14 min
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km

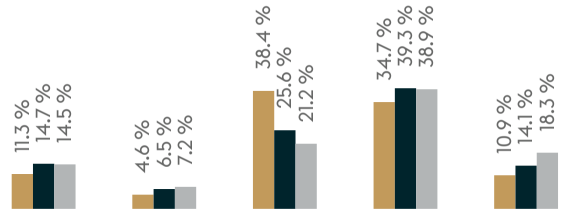
Offentlig transport

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
Oslo Hospital	Linje 13, 19	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år)	83 barn	3 min 0.2 km
Hola barnehage (0-5 år)	32 barn	5 min 0.4 km
Ullensakergata barnehage (1-5 ...	26 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	2 min 🚶
⚽ Kampen skole	6 min 🚶
🏂 CrossFit Gamlebyen	7 min 🚶
🏂 Tøyen Fitness og Tr.senter	8 min 🚶

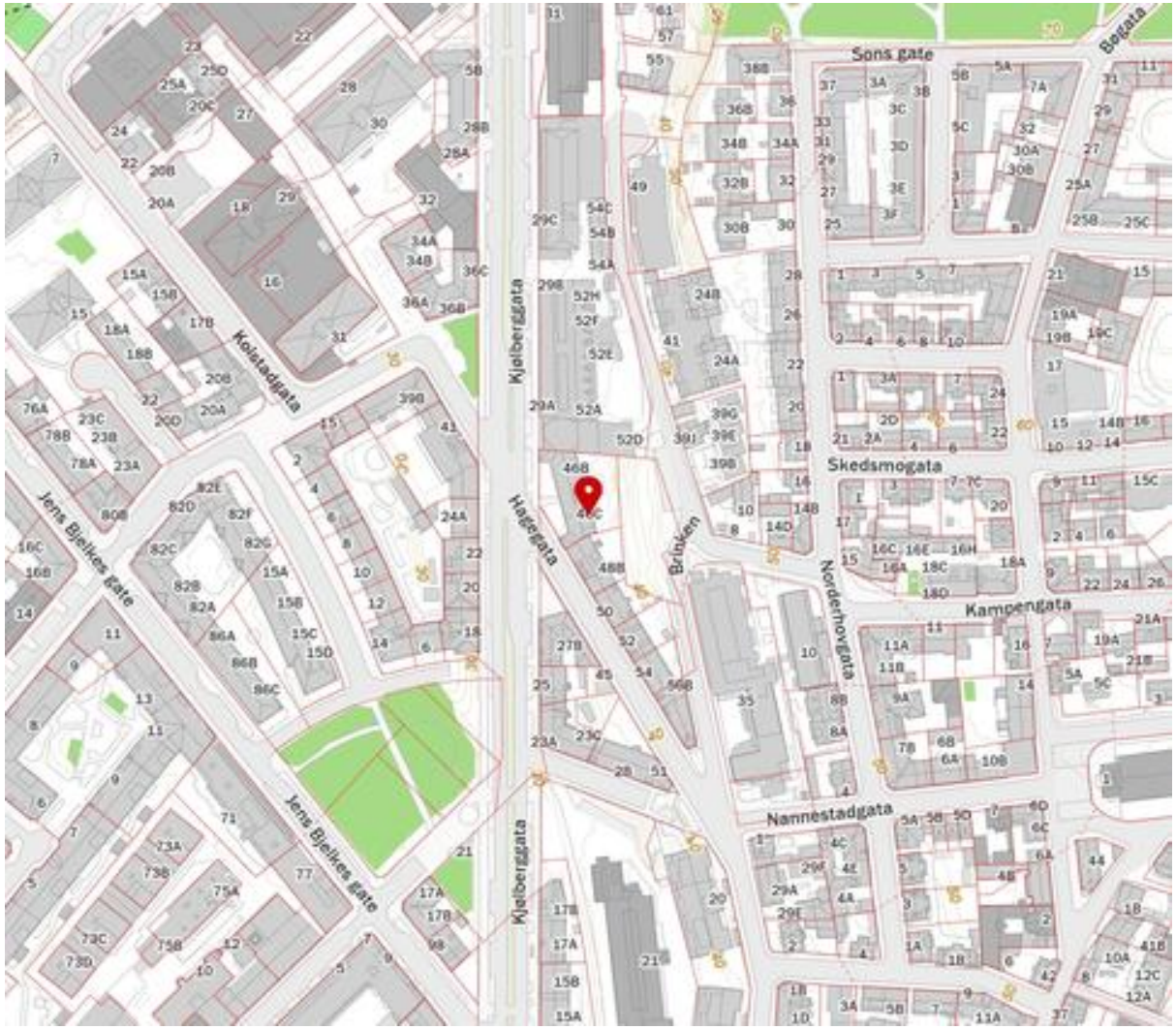
«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Hagegata 46 C, 0653 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 14.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1453 **Referansenummer:** DF9365

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

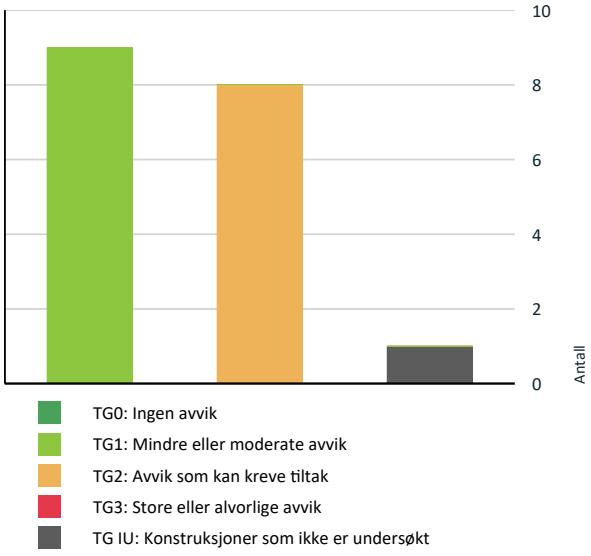
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 1	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1916

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1999.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2019.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking, fremstår noen eldre.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,77 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt

horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2017.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over med belysning.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk og/eller er av tykkere konstruksjon, noe som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2017.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 1

Beskrivelse

Punktet gjelder platetopp og blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Platetoppen har mindre kosmetisk sprekk.

- Blandebatteriet har en noe uvanlig funksjon, og hendelen har begrenset bevegelsesområde.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kobberrør har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen disponerer en bod i trappeoppgang med naboen. I boden i trappeoppgang er det opplegg for vaskemaskin. Stikkontakt er her merket med "1. Etg H". Rommet er ca. 1,6 kvm.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter, av ukjent dato.
Berederen er plassert i bod i kjeller.

Plastikken og duken rundt berederen er fjernet, og volumet på berederen er hentet fra forrige salgsoppgave. Alder er ukjent da merkelappen er borte.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- Deksel/plastikk rundt berederen er fjernet, noe som gjør at berederen er mer utsatt for skader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

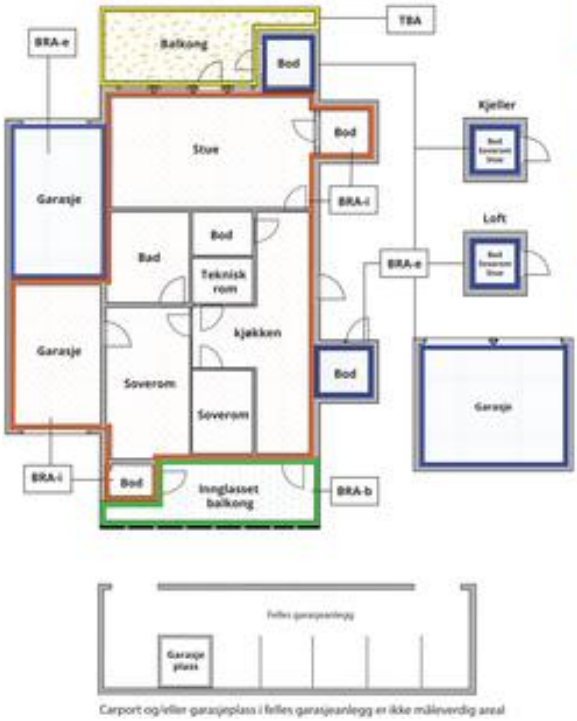
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	46			46	
Kjeller		7		7	
SUM	**46**	**7**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.3.2026	Martin Sjønnesen (Utlånt nøkkel)	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Hagegata 46 C

Hjemmelshaver
Havegaten 46 AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	
2	14.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grønslet, Nicolas R	9578-5999-4-3023843	2026-02-10 12:04:35

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
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0545/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hagegata 46C, 0653 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Nicolas Rodrigues Grønslet

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0545/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Grønslet, Nicolas R	**2026-02-10**

Identifikasjon

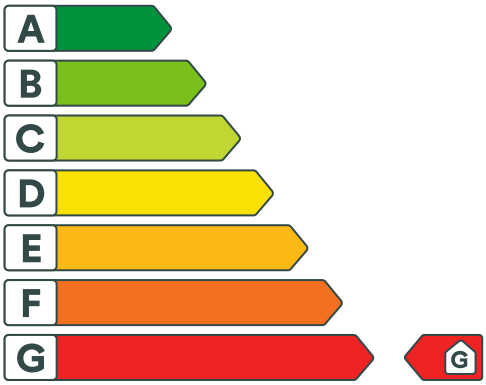
bankID Grønslet, Nicolas R

Signicat

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



Adresse **Hagegata 46C, 0653 OSLO**	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265801**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80592515**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **168**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1914**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **406,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **406,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 901 kWh**



Hagegata 46C, 0653 OSLO

Detaljering

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

Hagegata 46C, 0653 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Følgende dokument **HAVEGATEN 46 AS - protokoll GF 2025** er signert av:

Strumse, Adrian Souyris - 15.10.2025 11:51:59 (UTC)

Mørch, Hedda Hassel - 14.10.2025 19:37:07 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokal arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/.

HAVEGATEN 46 AS
PROTOKOLL – EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Tid: Tirsdag 26.08.2025, kl. 18:00
Sted: Bakgården, Hagegata 46

Tilstede:
Livar, Synne, Snorre, Thea, Astrid, Simon, Erik, Kasper, Hedda, Mathias, Adrian og Per Roar

Saksliste:

1. Per Roar valgt som møteleder

2. Innkallingen godkjent av generalforsamlingen

3. Valg av protokollundertegnere:
Generalforsamlingen valgte Adrian og Hedda til å undertegne protokollen.

4. Årsberetning lest opp og diskutert i plenum

5. Årsregnskapet leses opp.
Årsregnskapet for 2024 ble formelt godkjent på digital generalforsamling i juni, men det ble gjort en ny gjennomgang for de frammøtte.

6. Budsjettforslag 2025 presentert.

7. Styrehonorar videreføres på samme nivå fra året før

8. Valg av styre
Per Roar Jarli gjenvelges som styreleder og for 2 nye år i styret. Thea Wisløff Nilssen ble valgt som nytt styremedlem for to år i styret.

9. Diverse informasjon fra styret
- Selskapet hadde et godt regnskapsår, bedre enn året før.
- Både inntektene og kostnadene har økt – spesielt kommunale avgifter. Kostnader er økt begrenset blant annet ved å kutte Kabel-TV.
- Styret ber beboerne merke seg mulig økning i driftsutgifter og vurderer å øke felleskostnadene med 10% fra 1. januar etter forslag fra forretningsfører.
- Informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld sendes ut til beboerne. Nedbetaling skal skje samlet.
- Styret følger opp hva vaktmester har fakturert hittil og rapporterer dette.
- Ny note om fordeling og bruk av vedlikeholdsmidler til blant annet bytte av låser legges inn.

10. Innkomne saker og orienteringer:
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Generalforsamlingen godkjenner ordningen og åpner for at enkeltaksjonærer kan innfri all sin fellesgjeld på én gang.
- Port i gjerdet: Oppføring av port med låsekasse er vedtatt.

- Vannspeil: Vannspeilet i bakgården vedlikeholdes videre ett år, med nytt utstyr prøvd ut i perioden.
- Brent stikkontakt i første etasje: Styret følger opp dette straks.
- Åpnemekanisme vindu oppgang: Kan skiftes ut og håndteres videre av styret.

Møtet hevet kl. 19:30

Protokollen er lest opp og godkjent av:

_____
Adrian Souyris Strumse

_____
Hedda Hassel Mørch

H u s o r d e n

for

AS HAVEGATEN 46

1. Gårdsplass, port og trappeoppganger samt felles kjeller- og loftsrom må ikke forurenses eller belemres med uvekommende gjenstander. Barnevogner og sykler settes i kjellergange r. Biler må ikke settes på gårdsplassen.
2. Alt avfall skal legges i søppelkassene og ikke utenfor. Pappkartonger må rives i stykker eller flatklemmes. Det må påsees at lokkene legges ordntlig på kassene. Ethvert søl omkring kassene må unngås.
3. Etter klokken 22 må ingen la porten stå ulåst.
4. Sykling på gårdsplassen og inn og ut av porten er forbudt. Videre er fotballsparking og ballkasting(ballkasting på vegger) forbudt på gårdsplassen.
5. Hunder må ikke luftes på gårdsplassen.
6. Barn må ikke leke eller oppholde seg i oppganger eller trapper. Foreldrene må innprente barna ikke å sjenere naboer ved skrål og støy, eller å tilrakke eiendommen ved tilsøling, krittegninger eller skade på vegger eller plener. Tråkk og lek på plener er forbudt, sommer som vinter. Foreldrene må påse at leker o.l. ryddes opp og ikke ligger henslengt på gårdsplassen og i gangene.
7. Banking og lufting av møbler, tøy, sengklær, tepper o.l. eller tørking av tøy må ikke foretas på brannbalkonger eller fra vinduer. Banking av tepper og risting av klær må bare foretas på dertil anvist plass.
8. Fellesrom som bryggerhus, rulle, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leieboerne i tur og orden etter nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapper og ganger skal gjøres rent etter bruk i tur og orden. I tørkerom eller på loftet må ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller. Elektrisk lys i kjeller og på loft må slukkes etter bruk.
9. Om sommeren må alle boder luftes godt. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel bringes i kjelleren må samtlige dører lukkes mellom hver vending, slik at kulden ikke slipper ned i kjelleren. Vinduer og dører i klossetter må ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter når kulden er sterk. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledning og avløpsrør så oppvarmet at frysning unngås.
   Knuste vinduer i kjellerbodene må omgående erstattes med nye.
   Må ved lagres i kjelleren skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med stein eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm. mellom ved og gulv-vegger-tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse medfører mulkt fra Helserådet.
10. Det må påsees at dørene i kjeller og på loft til enhver tid holdes lukket og låst av hensyn til dyr og uvedkommende personer.
11. Vinduer i oppgangene må ikke stå åpne om natten. I regn eller vind må vinduene holdes lukket. Den som setter dem opp må påse at de også blir lukket. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

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

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

14. Det er forbudt å lufte gjennom entredører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STYRET OG TILSYNSRÅDET

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HAGEGATA 46 AS

Til aksjonærene i Hagegata 46 AS

Styret innkaller herved til ordinær generalforsamling i Hagegata 46 AS.

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

Sted: Digitalt møte (lenke sendes ut i forkant)

Saksliste:

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Hagegata 46 AS

HAVEGATEN 46 AS

RESULTATREGNSKAP

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

HAVEGATEN 46 AS

BALANSE

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

Oslo, 31.12.2024/03.02.2025

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

NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapsperiode

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

Små foretak

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

Klassifisering

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

Driftsinntekter og driftskostnader

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

Omløpsmidler

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

Anleggsmidler

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

Gjeld

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

Endring av regnskapsprinsipper

Det er ikke gjort endring av regnskapsprinsipper i regnskapsperioden.

Note 2: Innkrevde fellekostnader

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

Note 3: Andre driftsinntekter

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

Note 4: Personalkostnader

Arbeidsgiveravgift	14 100
Sum personalkostnader	**14 100**

Selskapet har p.t. ingen faste ansatte.

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

Note 6: Revisjonshonorar

Revisjonshonorar	10 625

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 7: Vedlikehold

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

Note 8: Fremmede tjenester

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

Note 9: Kommunale avgifter

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

Note 10: Andre driftskostnader

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

Note 11: Bygninger

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

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

Note 13: Annen egenkapital

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

Note 14: Pantelån

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

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

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

Note 15: Påløpte kostnader

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

Note 16: Pantstillelser

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

Havegaten 46 regnskap 2024.pdf

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

Identifikasjon

bankID Karlsen, Hanne Fagerjord

Identifikasjon

bankID Jarli, Per Roar

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

Identifikasjon

bankID Strumse, Adrian Souyris

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

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Havegaten 46 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havegaten 46 AS som viser et overskudd på kr 422 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. juni 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
Arild Breivold
statsautorisert revisor

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Havegaten 46 AS

Tid: Onsdag 26.08.24 kl. 18:00

Sted: Bakgården

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

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

Agenda:

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

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

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

10. Eventuelt – Innkomne saker

Forslagsstiller Hedda Hassel Mørch:

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

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

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

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

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

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



……

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

Signatur aksjonær ……

HAVEGATEN 46 AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

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

UTVIKLING, RESULTAT OG FORTSATT DRIFT

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

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

ARBEIDSMILJØ

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

LIKESTILLING

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

YTRE MILJØ

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

STYRE OG ADMINISTRASJON

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

Forretningsfører: Hans Chr. Færgestad, Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Revisor: Statsautorisert revisor Lillian Gudvangen, Unic Revisjon

Forsikring: Gjensidige, polise nr. 81414567

Vaktmester: Sajer Service AS, Hagegata 56

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

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

FREMLEIEFORHOLD

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

Reparasjon

VEDLIKEHOLD

Følgende er oppusset eller vedlikeholdt imellom 2016- 2025;

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

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

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

Det har blitt gjennomført en felles dugnad i 2024.

Oslo 16. juni 2024

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

HAVEGATEN 46 AS

RESULTATREGNSKAP

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

HAVEGATEN 46 AS

BALANSE

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

Oslo, 31.12.2024/03.02.2025

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

NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Endring av regnskapsprinsipper
Det er ikke gjort endring av regnskapsprinsipper i regnskapsperioden.

Note 2: Innkrevde fellekostnader

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

Note 3: Andre driftsinntekter

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

Note 4: Personalkostnader

Arbeidsgiveravgift	14 100
Sum personalkostnader	**14 100**

Selskapet har p.t. ingen faste ansatte.

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

Note 6: Revisjonshonorar

Revisjonshonorar	10 625

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 7: Vedlikehold

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

Note 8: Fremmede tjenester

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

Note 9: Kommunale avgifter

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

Note 10: Andre driftskostnader

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

Note 11: Bygninger

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

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

Note 13: Annen egenkapital

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

Note 14: Pantelån

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

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

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

Note 15: Påløpte kostnader

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

Note 16: Pantstillelser

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

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Havegaten 46 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havegaten 46 AS som viser et overskudd på kr 422 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. juni 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

S 006829, A 003578, 1/2, K 002541, B 0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

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

00002541

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1

00929977610

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.71.51083

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 6,200 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 6,400 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

000598 - 7702984800000000000001

11.421

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00929977610

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

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

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.51083

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 4.245.266,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,450 %
Ny rente fra 22.10.2025	6,200 %
Ny eff. rente 22.10.2025	6,400 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	13 år og 3 mnd
Innfrielsesdato	01.01.2039
Avtalt Innfrielsesdato	01.03.2039
Første forfall	01.11.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 39.864 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	17.06.2014

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

S:006832, A:003579, 2/2, K:002541, B:0000

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 6,200 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			39.303	(RENTER OG AVDRAG)	
01.11.2025	39.338	22.965	35		16.338	4.228.92
01.12.2025	39.338	21.550	35		17.753	4.211.17
SUM 2025	78.676	44.515	70		34.091	4.211.17
01.01.2026	39.338	22.175	35		17.128	4.194.04
01.02.2026	39.338	22.085	35		17.218	4.176.82
01.03.2026	39.338	19.866	35		19.437	4.157.39
01.04.2026	39.338	21.892	35		17.411	4.139.98
01.05.2026	39.338	21.096	35		18.207	4.121.77
01.06.2026	39.338	21.705	35		17.598	4.104.17
01.07.2026	39.338	20.914	35		18.389	4.085.78
01.08.2026	39.338	21.515	35		17.788	4.067.99
01.09.2026	39.338	21.421	35		17.882	4.050.11
01.10.2026	39.338	20.639	35		18.664	4.031.45
01.11.2026	39.338	21.229	35		18.074	4.013.37
01.12.2026	39.338	20.451	35		18.852	3.994.52
SUM 2026	472.056	254.988	420		216.648	3.994.527
SUM 2027	472.056	241.168	420		230.468	3.764.059
SUM 2028	472.056	226.547	420		245.089	3.518.970
SUM 2029	472.056	210.777	420		260.859	3.258.111
SUM 2030	472.056	194.190	420		277.446	2.980.665
SUM 2031	472.056	176.490	420		295.146	2.685.519
SUM 2032	472.056	157.728	420		313.908	2.371.611
SUM 2033	472.056	137.602	420		334.034	2.037.577
SUM 2034	472.056	116.329	420		355.307	1.682.270
SUM 2035	472.056	93.663	420		377.973	1.304.297
SUM 2036	472.056	69.595	420		402.041	902.256
SUM 2037	472.056	43.891	420		427.745	474.511
SUM 2038	472.056	16.617	420		455.019	19.492
SUM 2039	19.629	102	35		19.492	0
TOTAL	6.235.033	1.984.202	5.565		4.245.266	0

Betalingsplan

11467264 (Lån)

Eksporter betalingsplan (.xlsx)

Dellån 10 Utbedringslån

Restlån
1 210 434,00 kr

Totalkostnader i planen
1 408 780,59 kr

Herav renter og gebyr
198 346,59 kr

Termingebyr
30,00 kr

Rentetype
Flytende rente

Nominell rente
4,304 %

Effektiv rente
4,229 %

Avdragstype
Annuitet

Nedbetalingsdato
01.09.2032

Forfall	Terminbeløp (kr)
2026	**202 052,43**

Forfall	Terminbeløp (kr)
2027	201 120,79
2028	201 121,63
2029	201 121,46
2030	201 121,20
2031	201 121,59
2032	201 121,49

Forfall	Terminbeløp (kr)	Avdrag (kr)	Renter og gebyr (kr)	Restlån (kr)	
^	2026	202 052,43	152 328,00	49 724,43	
	01.03.2026	101 491,61	75 579,00	25 912,61	1 134 855,00
	01.09.2026	100 560,82	76 749,00	23 811,82	1 058 106,00
v	2027	201 120,79	158 725,00	42 395,79	899 381,00
	2028	201 121,63	165 352,00	35 769,63	734 029,00
	2029	201 121,46	172 366,00	28 755,46	561 663,00
	2030	201 121,20	179 577,00	21 544,20	382 086,00
	2031	201 121,59	187 120,00	14 001,59	194 966,00
	2032	201 121,49	194 966,00	6 155,49	0,00

Eventuelle forsinkelsesrenter og omkostninger kommer i tillegg til beløpet i betalingsplanen

Gå tilbake

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

Aksjelag:	**Havegaten 46 AS**	**Org.nr: 929 977 610**		**Gnr. 231 Bnr. 168**
Adresse:	Hagegaten	46 A	Leil. nr.:	24
Kommune:	Oslo			
Eier:	**Nicolas Rodrigues Grønslet**			
Restanse:	Ajour pr. Januar 2026			

Konto for betaling av restanse husleie: 1503.83.65158

Økning av husleie: Nei, ikke foreløpig

Eiendomsskatt: Nei

Akskjebrev nr.:	**24**	Pålydende	kr	4 200
Partialobligasjon:	Nei			

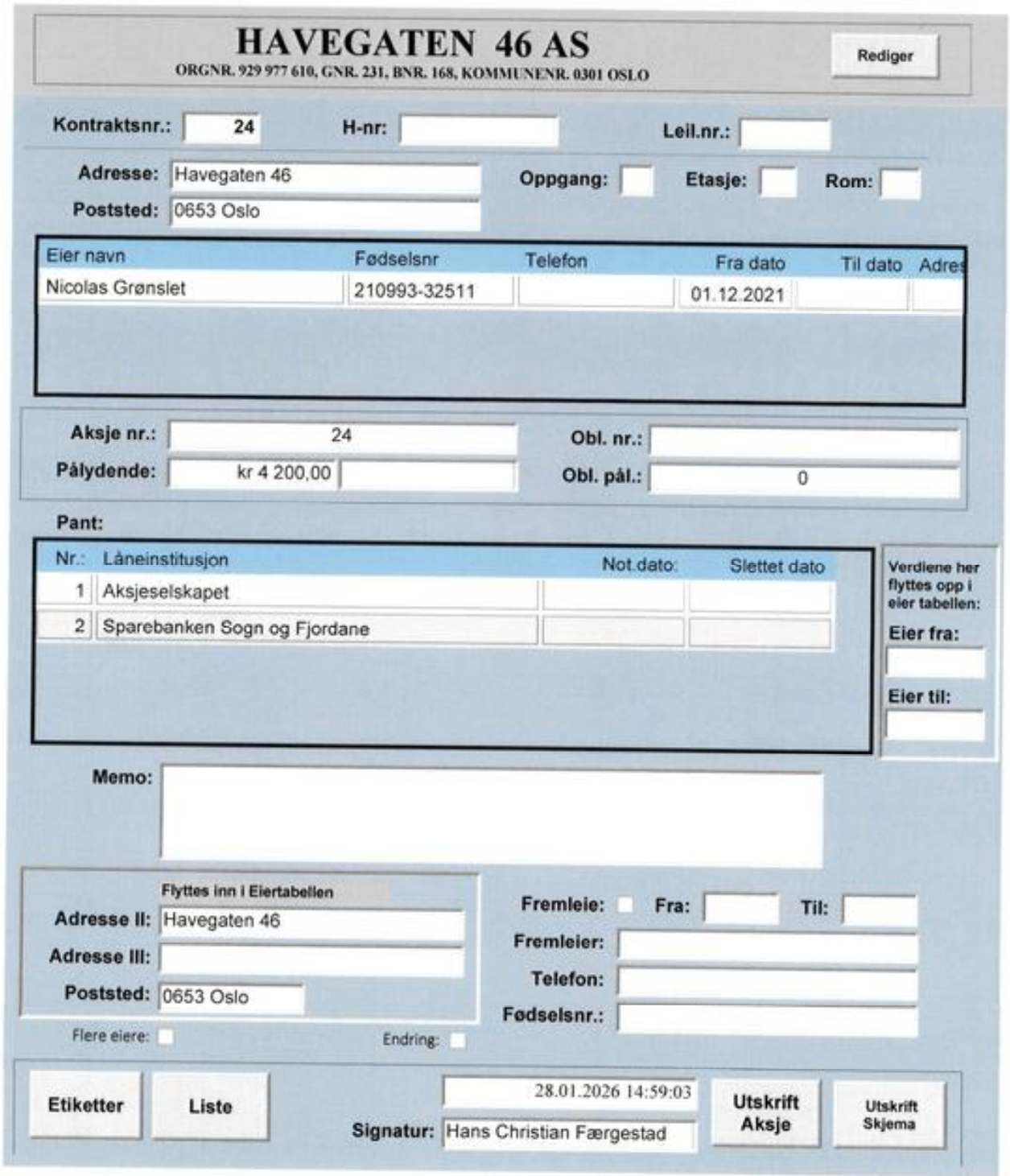
Transportgebyr kjøper:	**kr**	**3 500**	**inkl. mva. - faktura vedlagt også sendt som EHFfaktura.**
Eierskiftegebyr:	**kr**	**6 000**	**inkl. mva. - faktura vedlagt også sendt som EHFfaktura.**
Megleropplysninger:	**kr**	**4 000**	**inkl. mva. - faktura vedlagt også sendt som EHFfaktura.**
Pantnotering kjøper:	**kr**	**3 500**	**inkl. mva. - faktura vedlagt også sendt som EHFfaktura.**
Pantsperre selger:	**kr**	**3 500**	**inkl. mva. - faktura ettersendes**

Byggeår:	1916
Dyrehold:	Tillatt - se vedtagte Husordenregler, pkt. 15
Antall leiligheter:	27
Andre adresser:	Hagegaten 46 A-B-C
Festeforhold:	Eiet tomt, tomteareal 1059 kvm.
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnr: 81414567 Månedlige forfall
Felleslån:	Handelsbanken og Husbanken, se vedlagte låneoversikter
Indv. nedbet. felleslån:	Praktiseres ikke
Fellesgjeldsforikring:	Ikke tilknyttet
Styregodkjenning salg:	Ja
Styreleder / kontaktperson:	Per Roar Jarli, tlf. 982 24 946 - Mail: per_roar@outlook.com
Vaktmester/firma:	Sajer Service AS, tlf. 939 19 393 - Mail: sajer.service@gmail.com
Forkjøpsrett:	Nei
P-plass / garasje:	Gateparkering - Ingen garasje
Andel Fellesgjeld:	**152 649 pr. 31.12.2025** **Total fellesgjeld: kr. 4 146 593**
Andel Fellesformue:	**0 pr. 31.12.2025** **Total formue: kr. 0**
Månedlig felleskostnad:	**Se vedlagte faktura**
Andel fradragsberettiget del:	**ca. kr. 800 pr. mnd.**
Ligningsverdi:	**Vites ikke, eier må forespørres.**
Panteheftelser:	**Sparebanken Sogn og Fjordane, se vedlagte kopi av aksjebok.**

Vedlagt følger:
Opplysnisningsskjema m/div.vedlegg, innkalling/protokoll generalforsamling 2025/vedtekter/ husordensregler, låneoversikter felleslån Husbanken og Handelsbanken, veileder for aksjonær og Innkalling og protokoll ekstraordinær generalforsamling 26.08.2025.

Oslo, 28.01.2026

Hans Chr. Færgestad /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS



HAVEGATEN 46 AS

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

Rediger

Kontraktsnr.: 24 H-nr: Leil.nr.:

Adresse: Havegaten 46 Oppgang: Etasje: Rom:

Poststed: 0653 Oslo

Eier navn	Fødselsnr	Telefon	Fra dato	Til dato	Adres
Nicolas Grønslet	210993-32511		01.12.2021		

Aksje nr.: 24 Obl. nr.:

Pålydende: kr 4 200,00 Obl. pål.: 0

Pant:

Nr.:	Låneinstitusjon	Not.dato:	Slettet dato
1	Aksjeselskapet		
2	Sparebanken Sogn og Fjordane		

Verdiene her flyttes opp i eier tabellen:

Eier fra:

Eier til:

Memo:

Flyttes inn i Eiertabellen

Adresse II: Havegaten 46

Adresse III:

Poststed: 0653 Oslo

Flere eiere: Endring:

Fremleie: Fra: Til:

Fremleier:

Telefon:

Fødselsnr.:

Etiketter Liste

28.01.2026 14:59:03

Signatur: Hans Christian Færgestad

Utskrift Aksje Utskrift Skjema

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Telefon: 22 64 61 20
E-post: post@nordberg-eiendom.no
Orgnr: 929977610

Faktura #101878

Nicolas Grønslet
Hagegata 46 C
0653 Oslo

Havegaten 46 AS
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	101878
Fakturadato	01.02.2026

Betalingsinformasjon	
Beløp	4 614,00
Forfallsdato	01.02.2026
Bankkonto	15038365158
KID	100000006901018783

Gjelder Andel 024 for periode 2026.02.01 til 2026.02.28.

Vaktmester	500,00
Driftskostnad	2 525,00
Lån Handelsbanken	1 111,00
Lån Husbanken	478,00

Kontonr 15038365158 **Totalt 4 614,00**

Forfallsdato: 01.02.2026

Fakturanummer: 101878
Dato: 01.02.2026

Nicolas Grønslet
Hagegata 46 C
0653 Oslo

Havegaten 46 AS
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Belast konto:

KID 100000006901018783 **Totalt 4 614,00** **Kontonr** 15038365158

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Faktura #105283

Bygdøy Alle Eiendom AS
Bygdøy allé 34
0265 OSLO
Norway

Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
NO

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	105283
Fakturadato	28.01.2026
Kundenummer	191
Ordrenummer	5284
Ordredato	28.01.2026
Vår referanse	Hans Færgestad
Deres referanse	

Betalingsinformasjon	
Beløp	4 000,00 NOK
Forfallsdato	28.01.2026
Bankkonto	1506.38.86898
KID	1052831912

Produktnr	Produkt	Antall	Pris	Mva	Sum
60	Opplysningsgebyr Hagegata 46C, aksje.nr. 24 Deres ref.nr: 13-0545/25	1,00	3 200,00	25%	3 200,00

Mva-sats	Grunnlag	Mva
25%	3 200,00	800,00

Sum eksl. mva	3 200,00 NOK
Sum mva	800,00 NOK
Avrunding	0,00 NOK
Totalt å betale	**4 000,00 NOK**

Avsender
Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
NO

Telefon 004794830305
E-post
Web

Orgnr
NO931098527MVA
Foretaksregisteret

Kontonr 1506.38.86898
KID 1052831912
IBAN
SWIFT

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Faktura #105284

Bygdøy Alle Eiendom AS
Bygdøy allé 34
0265 OSLO
Norway

Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
NO

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	105284
Fakturadato	28.01.2026
Kundenummer	191
Ordrenummer	5285
Ordredato	28.01.2026
Vår referanse	Hans Færgestad
Deres referanse	

Betalingsinformasjon	
Beløp	13 000,00 NOK
Forfallsdato	Ved oppgjør
Bankkonto	1506.38.86898
KID	1052841911

Produktnr	Produkt	Antall	Pris	Mva	Sum
65	Transportgebyr kjøper	1,00	2 800,00	25%	2 800,00
61	Eierskiftegebyr	1,00	4 800,00	25%	4 800,00
63	Gebyr pant	1,00	2 800,00	25%	2 800,00
	Hagagata 46C, aksje nr: 24				
	Deres ref.nr: 13-0545/25				

Mva-sats	Grunnlag	Mva
25%	10 400,00	2 600,00

Sum eksl. mva	10 400,00 NOK
Sum mva	2 600,00 NOK
Avrunding	0,00 NOK
Totalt å betale	**13 000,00 NOK**

Avsender
Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
NO

Telefon 004794830305
E-post
Web

Orgnr
NO931098527MVA
Foretaksregisteret

Kontonr 1506.38.86898
KID 1052841911
IBAN
SWIFT

NORDBERG

Nicolas Grønslet
Hagegata 46 C
0653 Oslo

Årsoppgave for 2024

Andel av boligsameiets skattemessige poster

A/S Havegaten 46
Organisasjonsnr: 929977610

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	766
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	10680
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	4088
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	162600
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Nicolas Grønslet
(023) Andel 19
Eiertid: Fra 2024-01-01 Til 2024-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
A/S Havegaten 46
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Veileder for aksjonærer

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

Kontaktinfo

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

Vaktmester

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

Vedlikehold av leilighet

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

TV og Internett

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

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

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

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

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

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

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

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

Postkasseskilt

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

Eksempel:



Lås og nøkkel

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

Ringeklokke

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

Brannalarm

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

Utstyr og fellesareal

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



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

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

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

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

Oppussingsregler

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

Regler for bruk av bakgården

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ Ellers er det sunn fornuft og Kardemommeloven som gjelder!

Havegaten 46 AS

P r o t o k o l l

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

Styreleder Per Roar Jarli ønsket velkommen.

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

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte Melanie Kristiansen.

1. Valg av møteleder og protokollfører

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

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av to til å undertegne protokollen

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

Vedtak: Godkjent

4. Regnskap 2024

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

Vedtak: Godkjent

Generalforsamlingen ble hevet kl. 17:20.

Per Roar Jarli møteleder	Adrian Souyris Strumse referent

2025 protokoll Havegaten 46 AS.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Jarli, Per Roar	**2025-06-27**	**Strumse, Adrian Souyris**	**2025-06-27**

Identifikasjon

bankID Jarli, Per Roar

Identifikasjon

bankID Strumse, Adrian Souyris

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

V E D T E K T E R
FOR

HAVEGATEN 46 AS

§1

Selskapets navn er Havegaten 46 AS med forretningskontor i Oslo.

§2

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

§3

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

§4

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

§5

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

§6

Selskapet signeres av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§7

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

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

§8

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

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

§9

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

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

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

§10

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

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

§11

Ekstraordinær generalforsamling skjer etter aksjelovens regler.

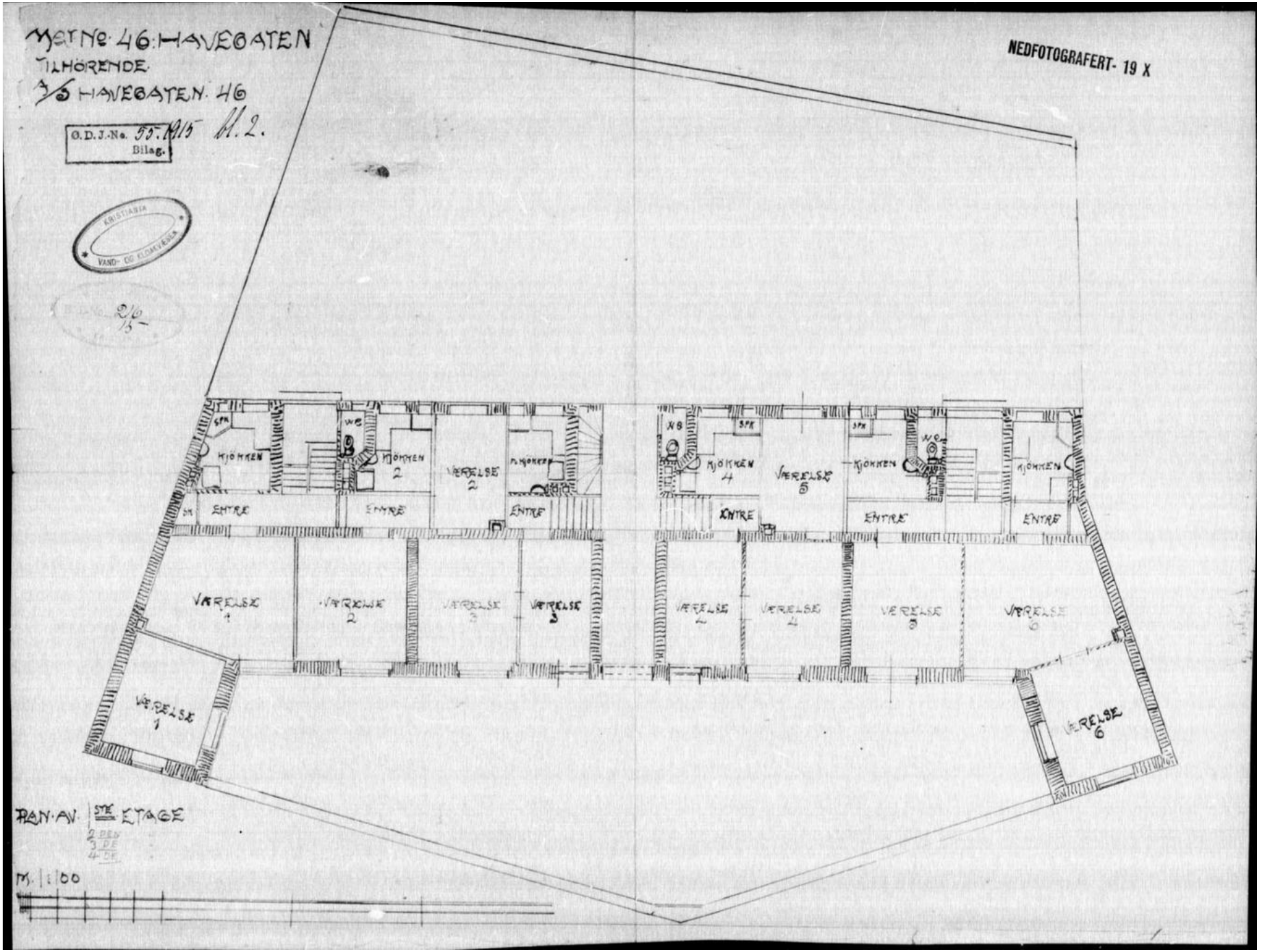
23.04.2013

Matr. No. 46: HAVEGATEN
TILHØRENDE
3/5 HAVEGATEN. 46

O. D. J.-No. 55. 1915 bl. 2.
Bilag.

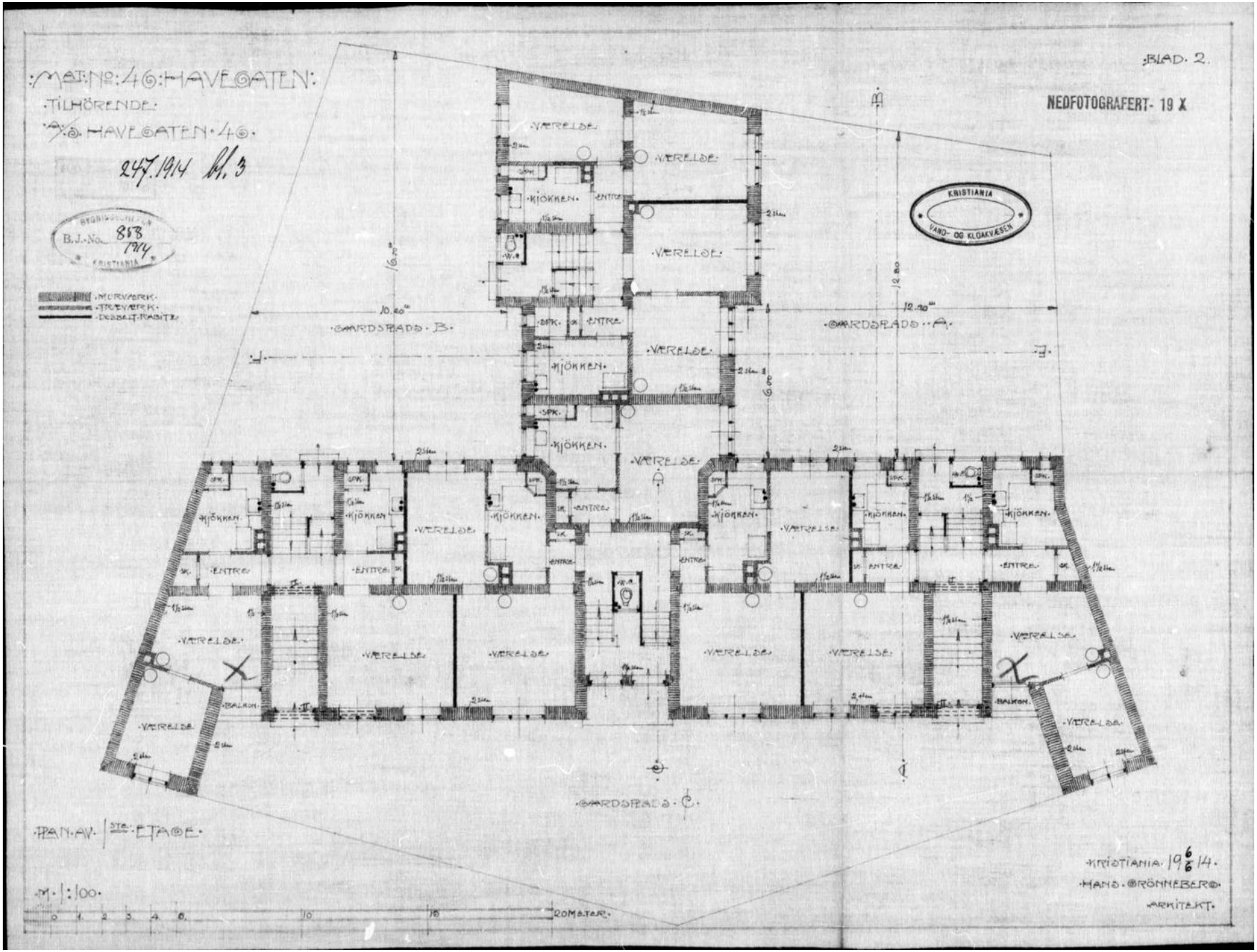
KRISTIANIA
VAND- OG KLOAKVÆSEN

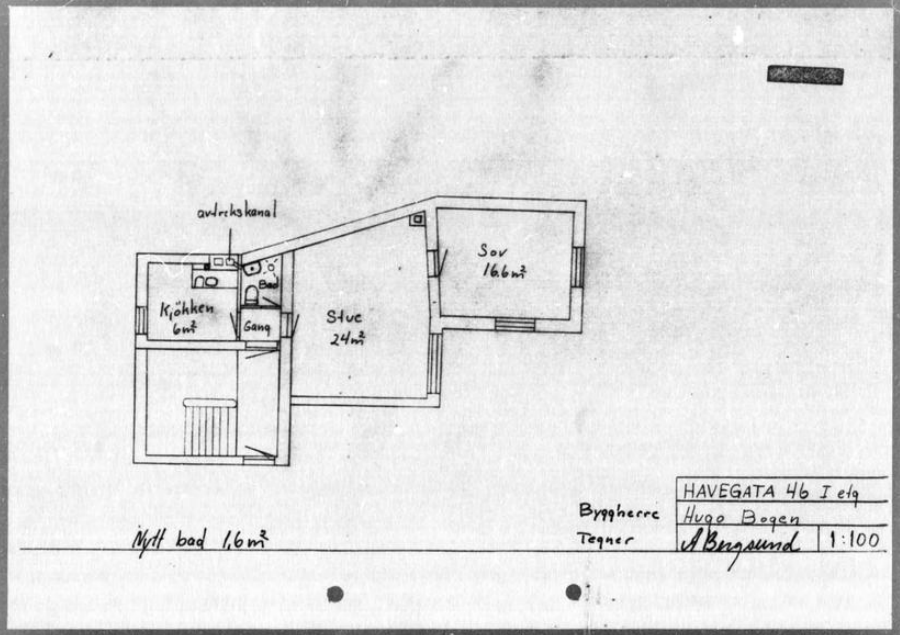
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

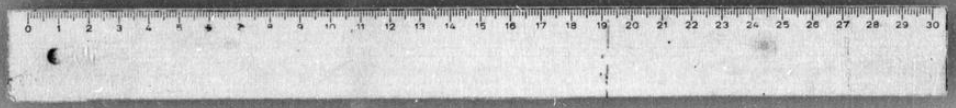


PLAN AV 1ste ETAGE
2 DEN
3 DE
4 DE

M. 1:100

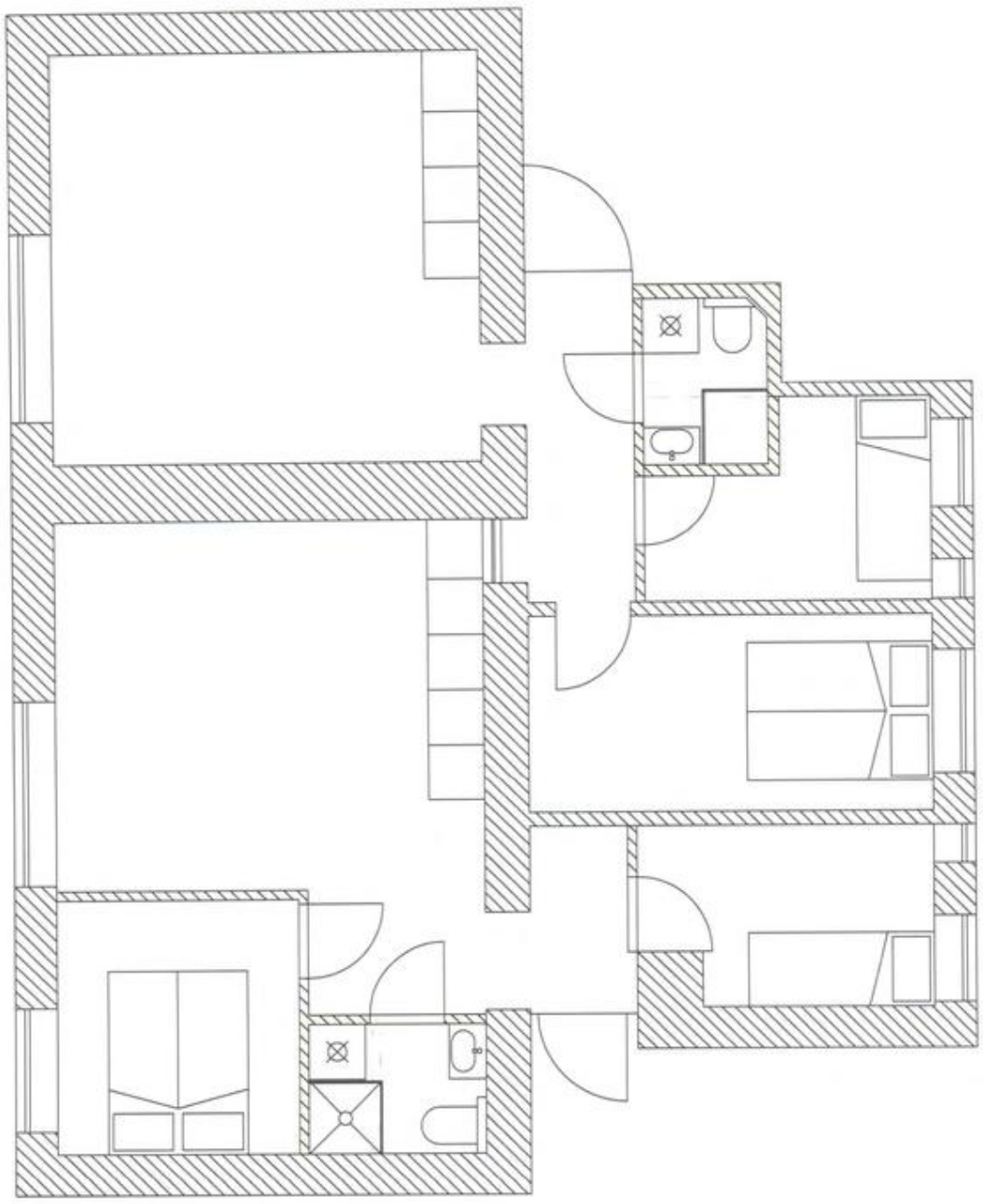

MAT.Nº 46 HAVEGATEN
TILHØRENDE
Nº 46 HAVEGATEN 46
24/7 1914 Bl. 3
BYGNINGSRÅDET FOR KRISTIANIA
B.J.No 883 1914
KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN
MURVÆRK
TRÆVÆRK
DOBBELT RABITZ
BLAD. 2.
NEDFOTOGRAFERT 19 X
GÅRDSPLADS B.
GÅRDSPLADS A.
GÅRDSPLADS C.
VÆRELSE
KJØKKEN
ENTRE
SPK.
BALKON
PLAN AV 1STE ETAGE
M. 1:100
0 1 2 3 4 5 10 15 20 METER
KRISTIANIA 19/6 14.
HANS GRØNNEBERG
ARKITEKT





TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

E-2



HAGEGATA 46, NY PLAN 1:50.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Drøbak Arkitektkontor as
Tamburbakken 17 G
1440 DRØBAK

Dato: 20.02.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201400987-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ingerid Furuly | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAGEGATA 46	Eiendom:	231/168/0/0
Tiltakshaver:	Hagegata 46 AS	Adresse:	Hagegata 46 A, 0653 OSLO
Søker:	Drøbak Arkitektkontor as	Adresse:	Tamburbakken 17 G, 1440 DRØBAK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hagegata 46

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 3 takterrasser, mottatt 13. desember 2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201400987			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan A	A-001	25.11.2013	1/20
Foto - fremtidig løsning			1/22
Plan takterrasse	A_1.02	25.11.2013	1/24
Snitt	A_1.03	25.11.2013	1/25
Fasade mot gård	A_1.04	25.11.2013	1/26
Fasade mot gate	A_1.05	25.11.2013	1/27

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.02.2017 av:

Ingerid Furuly - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder
Kopi til:
Hagegata 46 AS, Hagegata 46 A, 0653 OSLO, kagroenvold@welltec.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Innredning bad 1.etg.

Hagegata 46		82/7236

Hugo Bogen,
Peter Langes vei
Boks 371
3101 Tønsberg.

Arvid Bergsund,
Ullevålsveien 112 A

OSLO 4

9.NOVEMBER 1983.

For byggesaksleder

Per M.Bergslie

Innredning bad i 4.etg.

Hagegt. 46		77/3001

Cåd Ketil Andersen
Hagegt. 46

0190 6

D.s.

KR/BP

3. februar 1978.

for byggningsjefen

Kaare Kaglo

Ferdigattest omfatter de bygningsmessige forhold samt oppsettelse av rømter, og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 26.01.2016

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

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

Ferdigattest - Hagegata 46

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Hagegt. 46, v/Grethe Sund
Hagegata 46

0653 OSLO

Andreesen, Georg Johan
Postboks 12 Lilleaker

0216 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/Mappenr.	Journ.nr.
531.7	950036858	96/57179

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

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

FERDIGATTEST

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

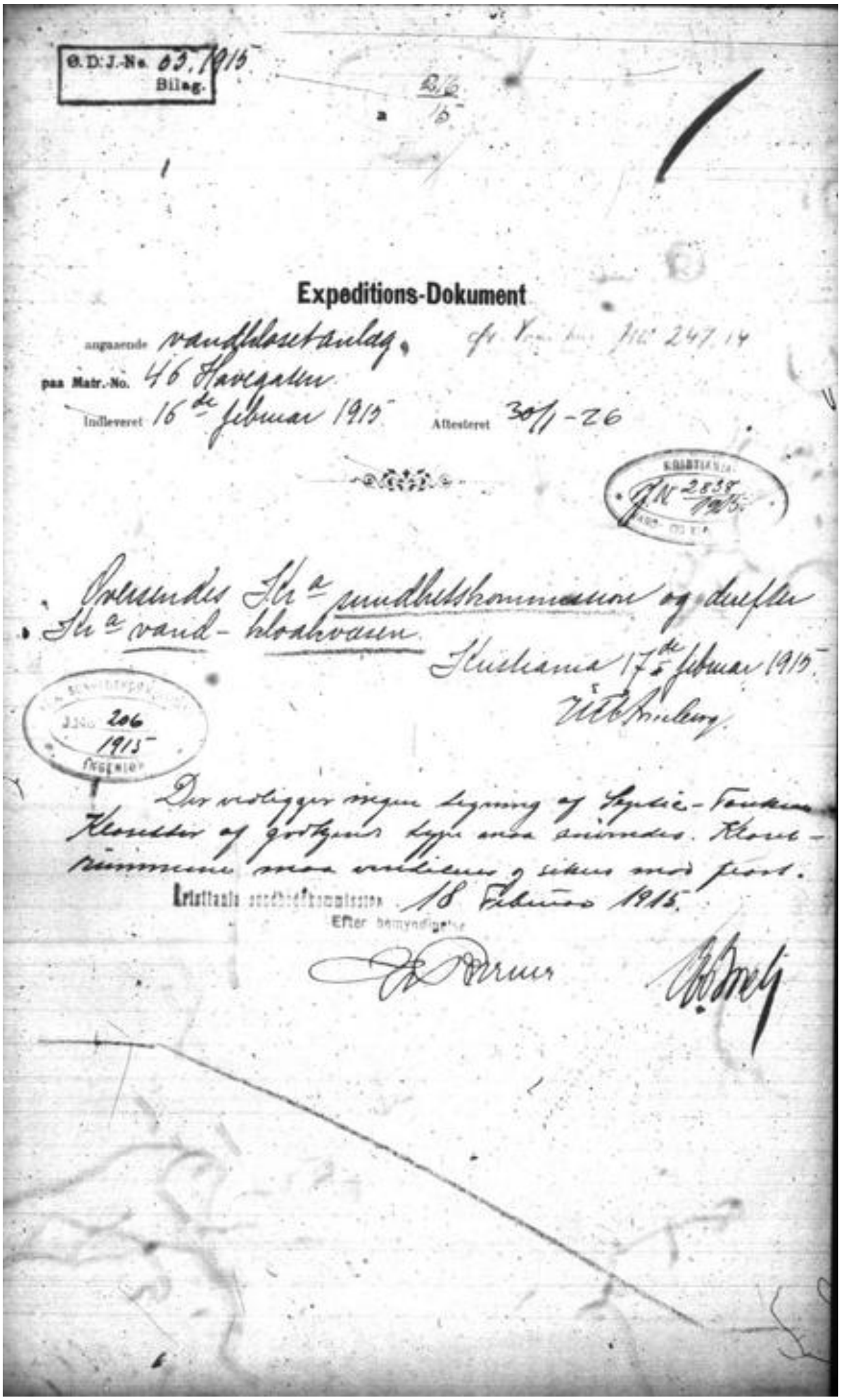
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Koch
Overingeniør

Pål J Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I


G.D.J.-No. 03. 1915
Bilag.
Expeditions-Dokument
angaaende vandklosetanlæg,
paa Matr.-No. 46 Havegaten
Indleveret 16de februar 1915
Attesteret 30/1-26
Indsendes Ste sundhedskommission og dennes Ste vand- klosetvæsen.
Kristiania 17de februar 1915.
206
1915
INGENIØR
Der vedligger ingen tegning af Septic-Tanken. Klosetter og grotkums type maa anmeldes. Klosetrummene maa ventileres i sikker med grot.
Kristiania sundhedskommission 18 Februar 1915.
Efter bemyndigelse

24/7 1914

B.J.-No. 858 1914

Expeditions-Dokument I

angaaende Paaminghus cfr. M. C. fl. 17.-

paa Matr.-No. 46 Borgaden

Indleveret 6te juni 1914. Attesteret

JN. 2838 1914

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

Kristiania, den 8de juni 1914. Th. Th. Knudsen.

648 1914

Haugaden er opmaalt og endelt lit udskilt.

Gaardsgaden er ikke opmaalt udskilt fra gaden ovenfor idet grunden mellem bekvemmes ad en ret linje imellem fast 1:43 fra hjørnet av Haugaden, som kantstenskæden er 33,1.

De tilhørige dagmaalinger fra 57 Gaardsgaden er ogsaa anført.

Kristiania 10 juni 1914

— Haugaden —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Innredning bad i 2 etasje

Terrasse 46		E2/2297

Arvid Bergsund,
Ullevålsveien 112 A,

Oslo 4

113/38

5.desember 1938.

For byggningssjefen

Byggningsinspektør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dr.techn. Olav Olsen AS
Postboks 139
1325 LYSAKER

Dato: 21.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410953-83 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAGEGATA 46 A-C	Eiendom:	231/168/0/0
Tiltakshaver:	Havegaten 46 AS	Adresse:	Hagegata 46, 0653 OSLO
Søker:	Dr techn Olav Olsen	Adresse:	Dicks vei 10, 1366 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - HAGEGATA 46 A-C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Denne ferdigattesten erstatter tidligere gitt ferdigattest datert 09.03.2012, som ble gitt på feil grunnlag, da en tidligere innkommet søknad om endring av tiltaket ikke var behandlet (jf vedtak datert 14.03.2012)

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.03.2012 av:

Katja Beer - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Havegaten 46 AS, Hagegata 46, 0653 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir
Sognsveien 51
0851 OSLO

Dato: 20.12.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201214400-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Trydal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAGEGATA 46	Eiendom:	231/168/0/0
Tiltakshaver:	Rune Johansen	Adresse:	Omeitkollen, 3855 TREUNGEN
Søker:	Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir	Adresse:	Sognsveien 51, 0851 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAGEGATA 46

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.12.2012.

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.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Rune Johansen, Omeitkollen, 3855 TREUNGEN, rune_j75@hotmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ferdigattest.

(Brukstillatelse)

F. Alt. l.-nr. 64/6 45/45

F. Distr. l.-nr. 55 - 1915

Herved bevidnes at nedennevnte for

B. Havegaten 46 / M. Jensen & Co

46 Havegaten

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr.

nemlig:

Vannklosettanlegg i nybygning

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

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

Uten bygningen eller dele av samme tillates tatt i bruk til varig anvendt med hensyn til den tillatte eller godkjente anvendelse må ikke noen ingen forandring av bygningens konstruksjon eller skikk foretas, uansett varighet, uten tillatelse gjennom vedkommende bygningsmyndighet. Ingen må gis til bygningsarbeider og dennes samtykke dertil være nødvendig.

gebyr betales til bykassen

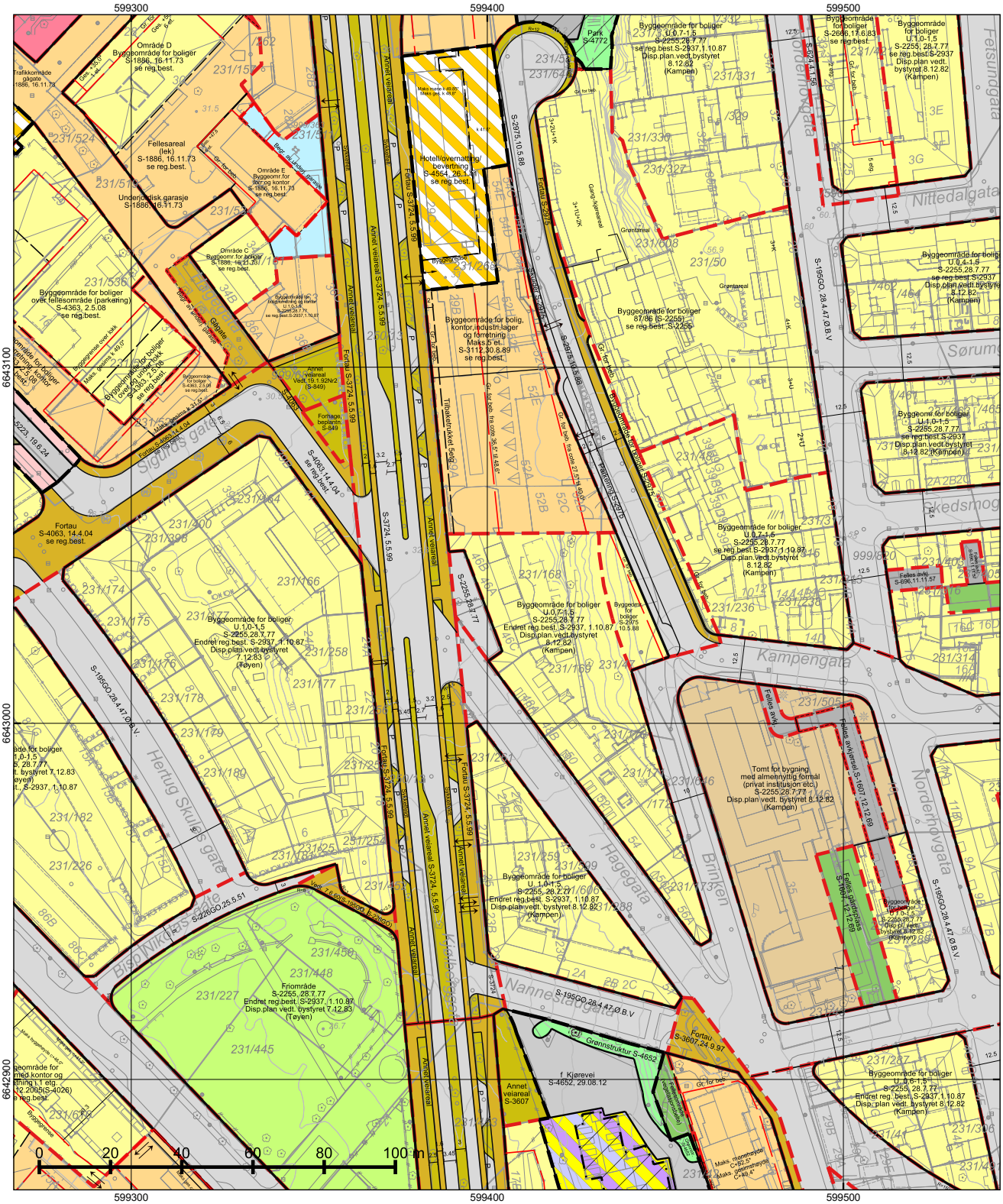
efter regl. § Intet gebyr. kr —

Oslo den 30/1 1926

BYGNINGSINSPEKTØR

Gebyr er betalt den

kvittert


599300
599400
599500
6643100
6643000
6642900
0
20
40
60
80
100 m
Hagegata
Kampengata
Nordenhovgata
Nittedalgata
Sørumsgata
Fetsundgata
Sigurds gate
Hertug Skules gate
Biskop Nikolas gate
Nannestadgata
Brinken
Kirkeveien
Gabelsgate
Område D
Byggeområde for boliger
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Fellesareal
(lek)
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Underjordisk garasje
S-1886, 16.11.73
Område E
Byggeomr. for
forretn.kontor
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Område C
Byggeomr. for boliger
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Byggeområde for boliger
over fellesområde (parkering)
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
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Fortau
S-4063, 14.4.04
se reg.best.
Fortau S-4063, 14.4.04
se reg.best.
S-4063, 14.4.04
se reg.best.
Annet veiareal
Vedt.19.1.92Nr2
(S-849)
Fortau
beplantn.
S-849
Fortau S-3724, 5.5.99
Annet veiareal S-3724, 5.5.99
Annet veiareal
Fortau S-3724, 5.5.99
Hotell/overnatting/
bevertning
S-4554, 26.1.99
se reg.best.
Byggeområde for bolig,
kontor, industrilager
og forretning
Maks 5 et.
S-3112.30.8.89
se reg.best.
Tilbaketrukket Sving
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
se reg.best.S-2937
Disp.plan vedt.bystyret
8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
U.0,7-1,5
S-2255,28.7.77
se reg.best.S-2937,1.10.87
Disp.plan.vedt.bystyret
8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
87/86 (S-2255)
se reg.best. S-2255
Byggeområde for boliger
U.0,4-1,5
S-2255,28.7.77
se reg.best.S-2937
Disp.plan vedt.bystyret
8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
se reg.best.S-2937
Disp.plan vedt.bystyret
8.12.82 (Kampen)
Byggeområde for boliger
U.0,7-1,5
S-2255,28.7.77
se reg.best. S-2937,1.10.87
Disp.plan.vedt.bystyret
8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
U.0,7-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan.vedt.bystyret
8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
U.0,7-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan.vedt.bystyret
7.12.83
(Tøyen)
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan.vedt.bystyret 8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3001 - Grønnstruktur
- 3050 - Park

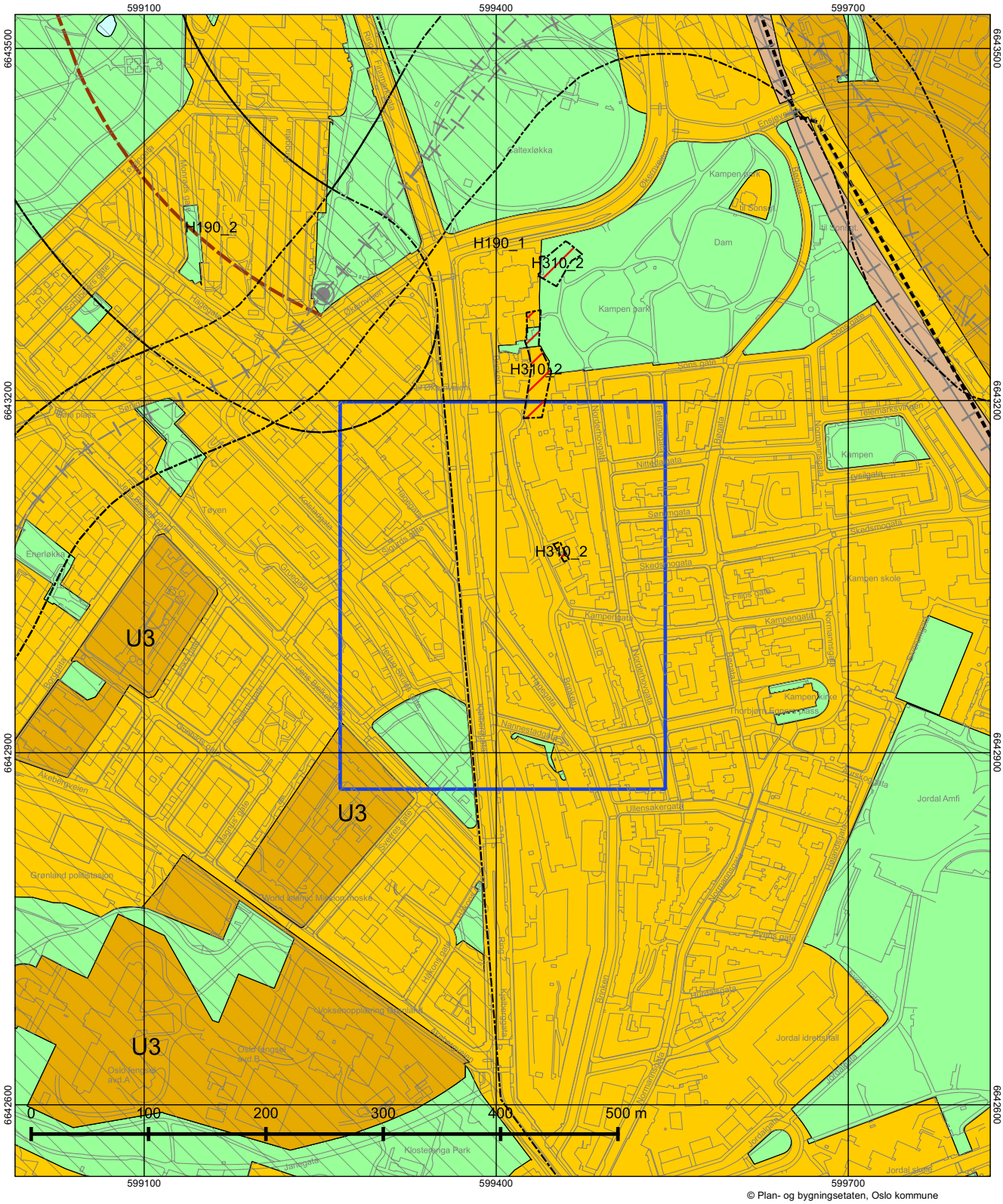
- RpAngittHensynSone

- RpAngittHensynGrense

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

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

- RpRegulertHøyde



Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152310/86525787
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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
HAGEGATA 46C

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525787
8958683

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 168

Vi viser til bestilling av 20260128 for HAGEGATA 46C.

GNR. 231 BNR. 168

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.10.1898.

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

1059 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

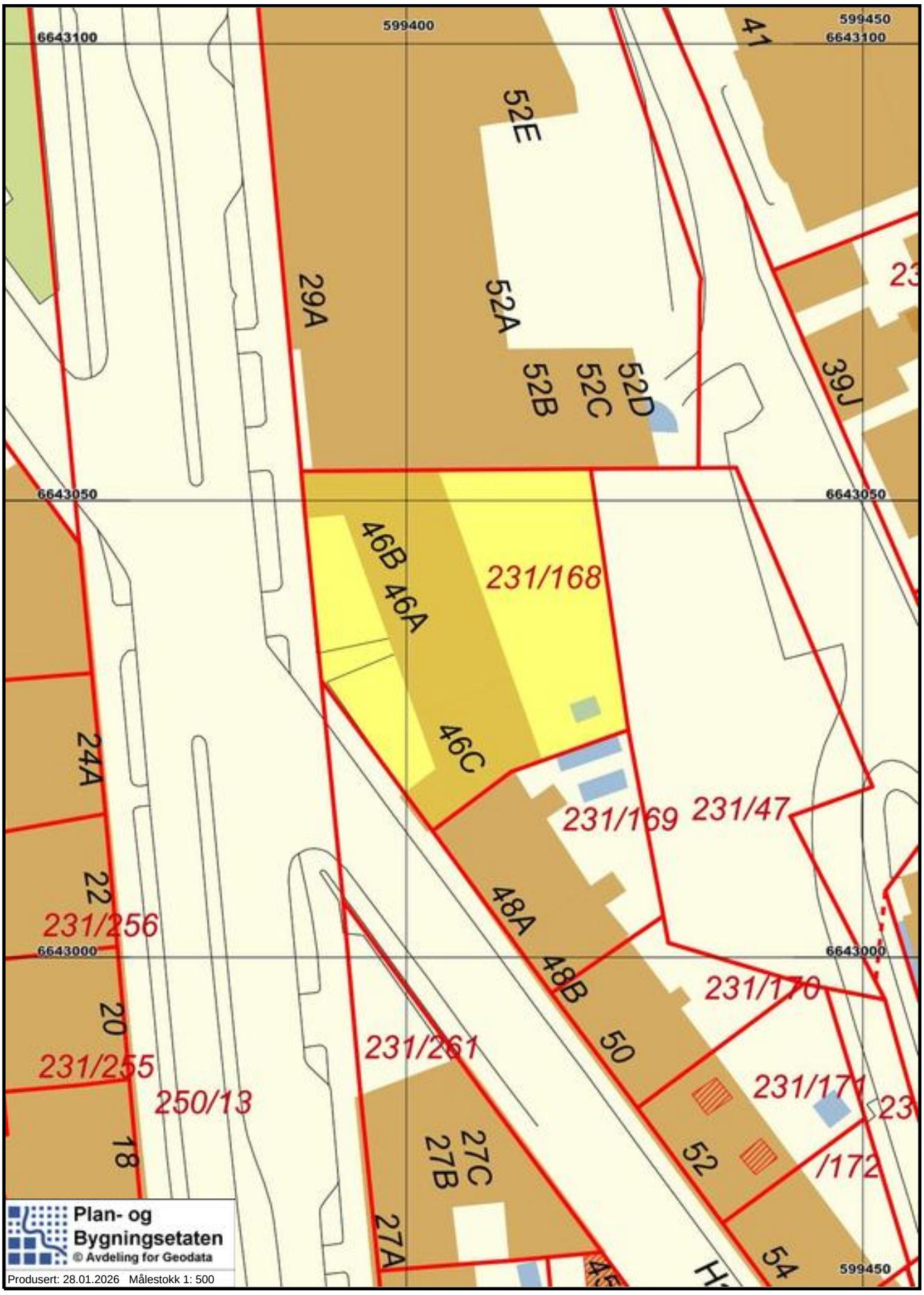
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599400
599450
6643100
6643100
41
52E
29A
52A
52B
52C
52D
39J
6643050
6643050
46B
46A
231/168
46C
24A
231/169
231/47
22
231/256
48A
6643000
6643000
48B
231/170
20
231/261
50
231/255
250/13
231/171
18
27C
27B
52
/172
27A
54
599450
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.01.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

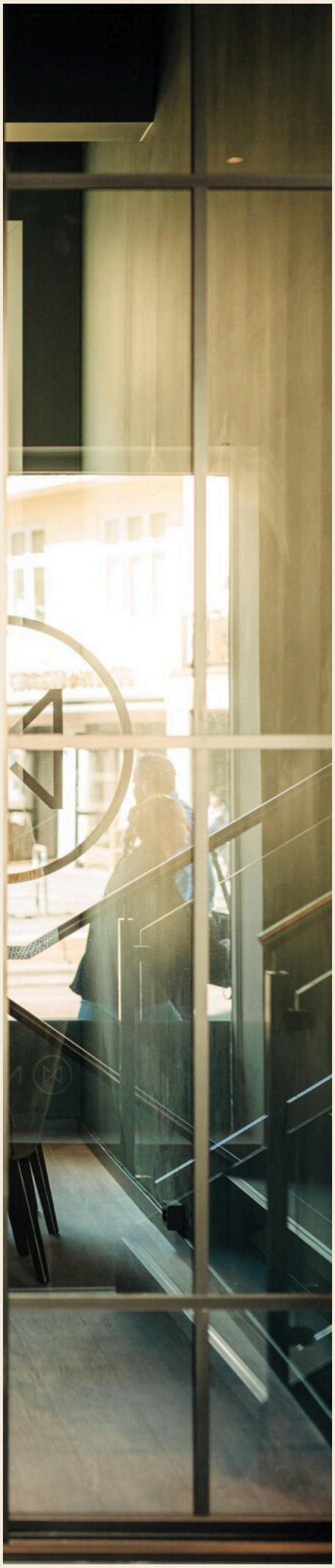
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0545/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hagegata 46C 0653 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 168 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)

Denne boligen er presentert av:



Susanna Hjelset
Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566



Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
Bygdøy Alle Eiendom AS
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

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