PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

# VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE HAGEGATA 31

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Leilighet
Hagegata 31 , 0653 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 527, snr. 59

**Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 39 m²**



**Befaringsdato:** 17.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2237 **Referansenummer:** LA3495

**Autorisert foretak:** OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

**O P Arnesen AS**
**Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig**
**Telefon. 950 70 070**
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# OP Arnesen AS

**Rapportansvarlig**

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon med attraktiv beliggenhet på Tøyen.

Boligen er en toppleilighet i 6. etasje med heisadkomst.

Balkong på 10 m² med kveldsol og fin utsikt.

Leiligheten består av entrè, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 3 m².

Felles sykkelrom og felles trimrom.

Leiligheten ble pusset opp og planløsningen noe endret i 2020.

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Rehabilitering av badet.
- Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Nytt El-anlegg og oppgradering av sikringsskap.
- Nytt laminatgulv og nye innvendige overflater.

Det er i tillegg opplyst om nye vinduer og balkongdør i 2012 i regi av Sameiet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

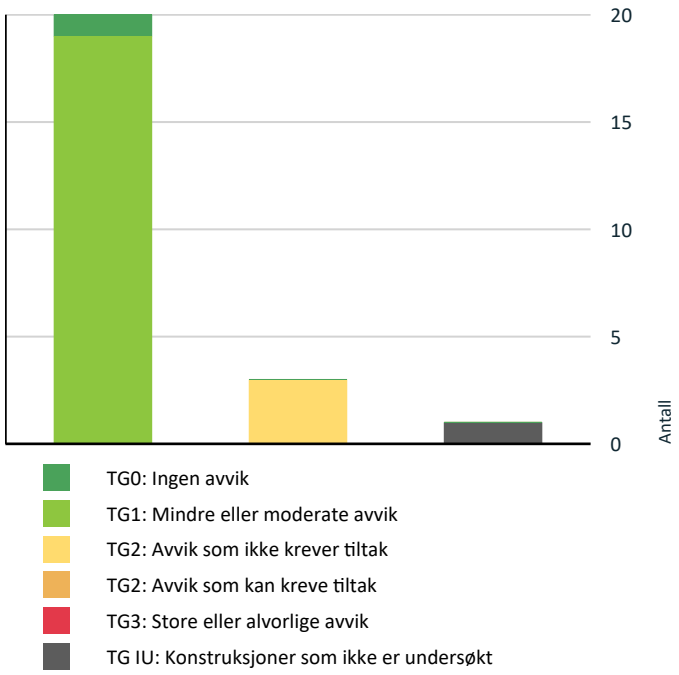
**Leilighet**

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger. Planløsningen er endret.

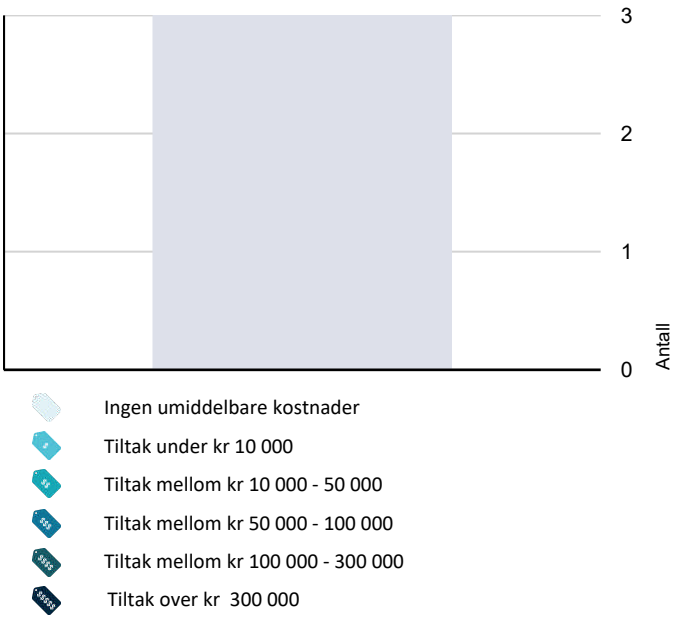
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Bygning generelt** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1975

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller med opprinnelse fra 1993.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending og plater.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2012.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

### TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 38 dB.

Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2012.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 10 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med utelys, stikkontakter og markise.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av laminat.
Vegger består av malt betong og malte plater.
Himlinger er nedforet med malte plater og innfelte LED-downlights.
Takhøyde 2,43 m.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stuen. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i tilsvarende boliger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

### TG 1 Garderober

Skyvedørsgarderobe med innredning fra 2020 på soverommet og garderobeskap med innredning fra 2020 i entrè.

### TG 1 Innvendig solavskjerming

Måltilpassede plissègardiner fra 2020 i vindu og balkongdør i stuen og måltilpasset rullegardin fra 2020 på soverommet.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i 2020 i regi av Fjell Bad og Flis AS og at det foreligger dokumentasjon.

### 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

### 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

6. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

6. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

6. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er rehabilitert i 2020 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

## KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Ikea kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og laminat benkeplater. Planlimt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Komfyrvakt. Pop-up stikkontakter og USB.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskapet er plassert på badet.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Sentralt ventilasjonsanlegg i bygningen med avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 **Porttelefonanlegg**

Defigo appstyrt porttelefon med fjernstyring via mobiltelefon.

TG 1 **Bredbåndstilknytning**

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

# Tilstandsrapport

*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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 6 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Eier opplyser om nytt El-anlegg i hele leiligheten og oppgradert sikringsskap med nye jordfeilautomater i 2020.

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**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2020**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det er opplyst at det foreligger samsvarserklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. 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**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. 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**

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

12. 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?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Det er opplyst at kursfortegnelsen er oppdatert.



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

# 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

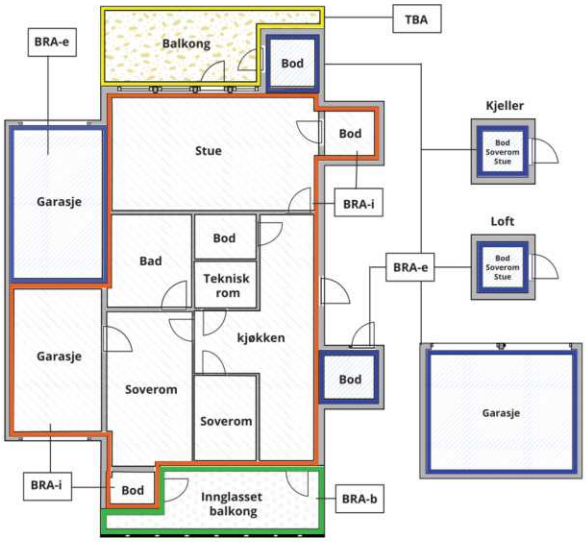
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Leilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 6. Etasje | 39 | | | 39 | 10 |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **39** | **3** | | | **10** |
| **SUM BRA** | **42** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 6. Etasje | Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod nr. 59 på 2,51 m².
Takhøyden i boden er på 3,28 m.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Takstmannen har ikke innhentet tegninger. Planløsningen er endret.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 39 | 0 |

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.3.2025 | Ole Peter Arnesen | Takstingeniør |
| | Petter Vike | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 231 | 527 | | 59 | 732 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Hagegata 31, 0653 OSLO

**Hjemmelshaver**
Vike Petter

**Kommentar**
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen.

**Adkomstvei**

Offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Offentlig vann.

**Tilknytning avløp**

Offentlig avløp.

**Om tomten**

Eiet tomt på 732 m² som tilhører Sameiet.

**Parkering**

Beboerparkering i området.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi.no | 14.03.2025 | Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 17.03.2025 | Opplysninger gitt av eier på befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 19.03.2025 | Eiers egenerklæring er ikke fremvist. | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LA3495

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Gamle Oslo |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 306250043 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Petter Vike |

| Gateadresse |
| --- |
| Hagegata 31 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0653 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250043

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Totalrenovering |
| Arbeid utført av | Fjell Bad & Flis AS |

Filer

Vatromsdokumentasjon Bad i 6 etg Hagegata 31.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Totalrenovering |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Totalrenovering |

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Totalrenovering |
| Arbeid utført av | Fjell Bad & Flis AS |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Totalrenovering |
| Arbeid utført av | Grønn Strøm AS |

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250043

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250043

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250043

# E-Signing validated

secured by nets

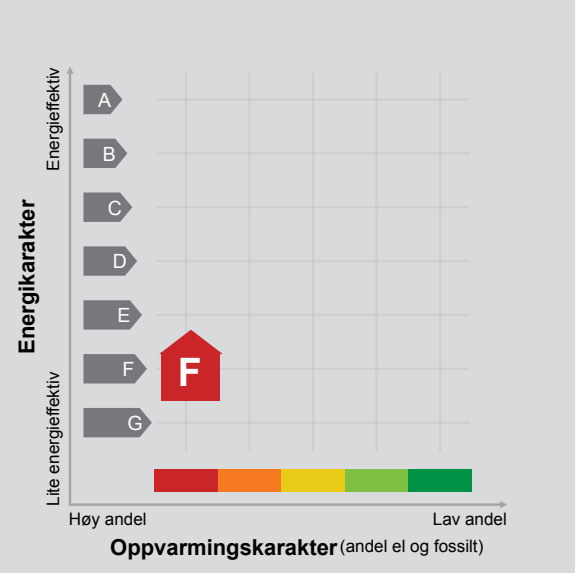
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Petter Vike | b4d6a2b14ca0692f99b675f51e2c1e748e961f13 | 20.03.2025 14:23:42 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 306250043

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Hagegata 31 |
| Postnummer | 0653 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 231 |
| Bruksnummer | 527 |
| Seksjonsnummer | 59 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81314896 |
| Bruksenhetsnummer | H0606 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-95145 |
| Dato | 20.03.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Montering tetningslister**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1978 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 39 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 6 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

# VEDTEKTER

# FOR

# BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

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

## § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

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

## § 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

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

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

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

## § 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

## § 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

## § 5. HUSORDENSREGLER

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

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

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

## § 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

## § 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 10. STYRET

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

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

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

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

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

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

## § 11. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP - REVISJON

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

## § 13. MINDRETALLSVERN

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

## § 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## § 15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

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

Husordensregler

Sist oppdatert etter ordinært årsmøte 27.04.2022

1. Formål

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

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

2. Generelt om vedtektene og husordensregler

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

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

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

4. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne i sameiet.

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

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

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

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

5. Vedlikehold av fellesarealer og balkonger/terrasser

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene.

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

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

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

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

Montering av parabol tillates ikke.

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

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

6. Bruk av seksjon og tilleggsdeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Avfall

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

Det må ikke hensettes gjenstander og avfall i fellesarealene.

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

8. Parkering

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

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

All kjøring på eiendommen må skje med spesiell aktsomhet.

9. Heis

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

Barn skal ikke benytte heisen alene.

10. Husdyr

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

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

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

11. Sikkerhet

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

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

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

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

Rømningsveier skal holdes ryddige og fri for hindringer.

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

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

12. Skader og melding om skader

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

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

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

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

13. Utleie

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

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

14. Endringer av husordensreglene

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

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

15. Overtredelse av husordensreglene

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6013
BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

# Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

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

**Dato for årsmøtet:**

6. februar 2025 kl. 18:00, Teams, lenke blir sendt per epost på mandag.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Beslutning om å ta opp lån til ny heis

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Som protokollvitne foreslås Angelina Hansen-Palmqvist

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Beslutning om å ta opp lån til ny heis

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Bakgrunn**

Heisen i Hagegata 31 er utdatert, har hyppige driftsproblemer, og vedlikeholdskostnadene er svært høye. Årlige kostnader på service har ligget på ca. 300 000 kr i året – totalt nesten 1,5 millioner kr de siste fem årene – mot normal årlig kostnad på service på maks 50 000. Det finnes ikke garantier på eksisterende heis, og reparasjoner har hatt begrenset effekt.

Levetiden på en ny heis forventes å være 30-40 år.

1. **Bytte eksisterende heis**: *Eksisterende heissjakt beholdes, og ny heis installeres innen dagens struktur.*

o 6-8 måneder til ny heis er på plass.

o Ingen ytterligere byggetiltak eller søknadsprosesser.

o Kostnad: ca. kr. 2,5 mill kr inkl. mva.

o Finansiering: Krever at sameiet tar opp et lån på 2,5 millioner kroner, og dette kan gjennomføres uten økning i fellesutgiftene.

Styret har derfor besluttet at heisen må byttes og anses som nødvendig vedlikehold.

**Styrets innstilling**

Styret har besluttet at bytte av heis er nødvendig vedlikehold. Oppgradering av ny heis vil spare sameiet for store årlige kostnader på service. Ny heis vil derfor betale seg selv gjennom et lån da sameiet sparer vedlikeholdskostnader på heisen.

**Forslag til vedtak**

Sameiet beslutter å ta opp lån til kr. 2,5 mill. (Ingen økning i felleskostnadene i fbm dette låneopptak).

---

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.02.25
**Selskapsnummer:** 6013 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

**Organisasjonsnummer:** 914156106
Møtet ble avholdt 6. februar kl. 18:00, Teams, lenke blir sendt per epost på mandag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Som protokollvitne foreslås Angelina Hansen-Palmqvist
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Beslutning om å ta opp lån til ny heis

**Bakgrunn**
Heisen i Hagegata 31 er utdatert, har hyppige driftsproblemer, og vedlikeholdskostnadene er svært høye. Årlige kostnader på service har ligget på ca. 300 000 kr i året – totalt nesten 1,5 millioner kr de siste fem årene – mot normal årlig kostnad på service på maks 50 000. Det finnes ikke garantier på eksisterende heis, og reparasjoner har hatt begrenset effekt.

Levetiden på en ny heis forventes å være 30-40 år.

1. **Bytte eksisterende heis**: *Eksisterende heissjakt beholdes, og ny heis installeres innen dagens struktur.*

o 6-8 måneder til ny heis er på plass.

o Ingen ytterligere byggetiltak eller søknadsprosesser.

o Kostnad: ca. kr. 2,5 mill kr inkl. mva.

o Finansiering: Krever at sameiet tar opp et lån på 2,5 millioner kroner, og dette kan gjennomføres uten økning i fellesutgiftene.

Styret har derfor besluttet at heisen må byttes og anses som nødvendig vedlikehold.

**Styrets innstilling**
Styret har besluttet at bytte av heis er nødvendig vedlikehold. Oppgradering av ny heis vil spare sameiet for store årlige kostnader på service. Ny heis vil derfor betale seg selv gjennom et lån da sameiet sparer vedlikeholdskostnader på heisen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet beslutter å ta opp lån til kr. 2,5 mill. (Ingen økning i felleskostnadene i fbm dette låneopptak).
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

# Verification

Transaction 09222115557538594670

## Document

**Protokoll ekstraordinært årsmøte 06.02 Hagegata 31**
Main document
2 pages
*Initiated on 2025-02-06 18:20:45 CET (+0100) by Andreas Flataker (AF)*
*Finalised on 2025-02-06 19:44:00 CET (+0100)*

## Signatories

**Andreas Flataker (AF)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
*andreas.flataker@obos.no*

bankID

*The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"*
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*
*2023-06-28 12:29:17 CEST (+0200)*
*Signed 2025-02-06 18:21:30 CET (+0100)*

**Angelina Hansen-Palmqvist (AH)**
*hansen.angelina@gmail.com*

bankID

*The name returned by Norwegian BankID was "Angelina Hansen-P"*
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*
*2024-07-11 10:07:52 CEST (+0200)*
*Signed 2025-02-06 19:44:00 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



# Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Hagegata 31

Organisasjonsnummer: 914156106
Møtet ble avholdt 6. juni kl. 18:00, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)
>
> ✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte
>
> ✓ Vedtatt. Angelina Hansen-Palmqvist velges som protokollvitne

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

Protokolltilførsel:

Under gjennomgangen av årsregnskapet ble det stilt spørsmål på at det står "Nedgraving av søppel med opparbeidelse av området rundt ferdigstilt" under gjengivelse av "Styrets arbeid" fra 2023/24, og bedt om en liten forklaring på det. Styret bekreftet at arbeidet ikke er ferdigstilt, men at videre planer er blitt formidlet til beboerne i et innlegg på facebookgruppen til sameiet, og at det er der åpnet for at beboere kan komme med innspill og kommentarer til disse planene.

✓

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme som året før: kr 75 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 75 000 kr

Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nelly H. Flatland
Angelina Hansen-Palmqvist
Marius Osnes

Følgende stilte til valg:
Nelly H. Flatland
Angelina Hansen-Palmqvist
Marius Osnes

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Chris Hovde

Følgende stilte til valg:
Chris Hovde

## 8. Oppussing av sykkelrom - Innsendt av styret

Styret ber om mandat til et ekstra låneopptak på 200 000 for oppussing av gang mot parkeringshus inkludert sykkelvask.

Låneopptak på kr 150 000 vil gi en økning av fellesutgiftene med 0.5% med dagens renter.

Forslag til vedtak:
Årsmøte gir mandat til styret for å ta opp lån på kr 150 000 for oppussing av sykkelrom

✓ Vedtatt. Styret kommer tilbake med konkret bruk, det er snakk om mellomrom mellom garasjen og trappegangen.

## 9. STYRET DELER INFORMASJON STØRRE SAKER DE PLANLEGGER Å GJØRE PÅ EIENDOMMEN

Fremmet av: Maria Henriksen

Det virker som en trend nå at styret gjør fordyrende endringer som ikke er ment for å være holdbare. Det er fort gjort at en godhjertet person i styret finner noe de tenker synes «var fint på Pinterest», men som kanskje ikke fungerer like bra i praksis, som for eksempel hvite matte vegger i et trafikkert fellesområde eller et fasadeskilt fra en ungdomsklubb. Disse type valg som i større grad vil påvirke fellesøkonomien, miljø og trivsel anbefales å ta opp i plenum som en revisjon.

Om styret legger frem forslag på større endringer de planlegger å gjøre, har de som ønsker muligheten til å komme med kommentarer før endelig avgjørelse. Da har boligsameie mulighet for å unngå bomkjøp eller fordyrende løsninger.

For eksempel hadde det vært delt skisser på hvordan det var planlagt å endre hele oppkjørselen, hadde det vært mulig å komme med forslag på endringer som for eksempel tilrettelegging for rullestolbrukere så de kommer seg inn hovedinngangen selv om det står biler i oppkjørselen. Skulle det være interesse for å forbedre innkjørselen er det mye billigere å gjøre når alt tar på en gang, enn å måtte endre på dette i ettertid.

Styrets innstilling
Vi fortsetter å dele større prosjekter og saker som har stor finansiell innvirkning på årsmøtet for godkjenning av eiere. Samt fortsetter å dele aktivt mest mulig av større løpende prosjekter underveis med eiere. Saker som går under vedlikehold og drift ansees som under styrets mandat til å beslutte og forvalte. Vi velger allikevel å forsøke å involvere beboere i det vi anser som relevant og beslutninger av stor betydning, for innspill og kommentarer.

Om beboere ønsker at det brukes vesentlig mer tid på detaljert beboerinvolvering, så forslår vi en profesjonalisering av styret, endring av vedtekter og en vesentlig økning i kompensasjon for styret. Styret anser at dette vil medføre vesentlig høyere arbeidsbelastning og det jobbes allerede langt utover den tid som kan forventes legges til et lavt honorert styrearbeid.

Forslag til vedtak:

Saken stilles i bero etter en god og lang diskusjon. Styret og forsamlingen var enige i at vi skal få til mer inkludering, men var samtidig opptatt av å ikke binde opp styret i unødvendig byråkrati som ville begrense beslutningsmyndigheten til styret i dets løpende forvaltningsansvar. Resultatet av avstemningen ble trukket.

## 10. GJØRE LEILIGHETSNUMMER PÅ POSTKASSER PRIVAT

Fremmet av: Maria Henriksen

Det nye systemet gjør det enkelt for alle - med både gode og onde hensikter - å se nøyaktig hvem som bor i hver enkelt leilighet. For eksempel hvilke leiligheter det mest sannsynlig bor enslige kvinner og eldre, som jeg vil påstå gjør disse leilighetene til et større mål for blant annet innbrudd. Dette har gjort hverdagen min som tilhører en av disse gruppene mer utrygg.

Dagens måte krever et spesialverktøy for å ta bort sitt leilighetsnummer.

Styrets innstilling

Styret har sjekket og det kreves ikke spesialverktøy og det anbefales ikke av posten å stokke om. Det anbefales å ha postkassene i riktig rekkefølge. Om vi skal bytte alle skilt og stokke om alle postkasser, så er det en jobb som må bestilles. Kostnad ca 2000,-

Styret har også sendt saken i retur og bedt om et tydeligere forslag til vedtak, som ikke inneholder en eventuell løsning. Det må være tydelig hvilken løsning som faktisk stemmes over.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Foreslår å fjerne leilighetsnummer på postkassene som standard. Så kan de som ønsker å ha leilighetsnummer på postkassen aktivt velge det selv, og eventuelt stokke om på postkassene så de ikke er i kronologisk rekkefølge som er det vanlige å gjøre i store borettslag.
Dette er også noe posten anbefaler nettopp grunnet sikkerhet for utsatte grupper.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Foreslår å få posten til å stokke om på postkassene, slik at de ikke står i kronologisk rekkefølge, samt å snu alle skiltene med leilighetsnummer som standard. Beboere som ønsker å ha leilighetsnummer synlig kan snu de tilbake selv.

✓ Forslaget ble vedtatt

Etter at innsendte saker var gjennomgått, ble det åpnet for "annet".

En beboer er interessert i å kjøpe rommet som i dag brukes til vognparkering, for å utvide egen leilighet ved siden av. Vedkommende ønsket å lodde stemningen for dette på årsmøtet. En uformell og uforpliktende avstemming ble avholdt, og resultatet viste at 75% var "Prinsipielt imot å selge fellesområder til privatpersoner", og 25% var "Åpen for å sjekke om det er mulig". Tilbakemeldingen til beboeren var at dette er uansett noe som må eventuelt fremmes av beboeren selv til avstemning på årsmøte, og at innsending av et slikt forslag bør inneholde en verdivurdering av hva sameiet kan forvente å få for disse kvadratmeterne, samt en analyse av hva som må til av arbeid for å få lagt rommet til enheten ved siden av. Alle leilighetene i blokka er brannceller, og integriteten til bygningen veier tungt. Resultatet av avstemningen viser at de fleste som var representert på Årsmøtet 2024 var "prinsipielt imot å selge fellesområder til privatpersoner.

# Verification

Transaction 09222115557519965973

## Document

**Protokoll 2024, 6013**
Main document
5 pages
*Initiated on 2024-06-14 10:32:16 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)*
*Finalised on 2024-06-17 09:31:23 CEST (+0200)*

## Signatories

**Andreas Flataker (AF)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
*andreas.flataker@obos.no*

bankID

*The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"*
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*
*2023-06-28 12:29:17 CEST (+0200)*
*Signed 2024-06-17 09:31:23 CEST (+0200)*

**Angelina Hansen-Palmqvist (AH)**
*hansen.angelina@gmail.com*

bankID

*The name returned by Norwegian BankID was "Angelina Hansen-P"*
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*
*2022-09-05 20:24:56 CEST (+0200)*
*Signed 2024-06-14 14:08:47 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6013

Boligsameiet Hagegata 31

# Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Hagegata 31

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

**Dato for årsmøtet:**
6. juni 2024 kl. 18:00, Teams.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Oppussing av sykkelrom - Innsendt av styret
9. STYRET DELER INFORMASJON STØRRE SAKER DE PLANLEGGER Å GJØRE PÅ EIENDOMMEN
10. GJØRE LEILIGHETSNUMMER PÅ POSTKASSER PRIVAT

Med vennlig hilsen,
**Styret i Boligsameiet Hagegata 31**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme som året før: kr 75 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000 kr

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Angelina Hansen

  Jeg er aktiv og engasjert, og ønsker å bidra til det jeg kan for å gjøre blokka vår en trivelig sted å bo.

  Jeg er HR sjef i et internasjonalt selskap som heter "Sulzer", og er veldig opptatt av medbestemmelse og involvering.  Dette i tillegg til at jeg sitter i Styret i Human-Etisk Forbund i Follo lokallag (fra før jeg flyttet til Oslo) og er Konfirmasjonsansvarlig i forbundet i Oppegård, så jeg liker å finne måter å gjøre min del av verdenen til et litt bedre sted på.
- Marius Osnes

  Ej e over gjennomsnittet engasjert i blokka, he god teknisk kompetanse og tenke at det e en stor fordel å ha det med i styret. He i tillegg stor arbeidkapasitet til å bidra til å realisere vedlikehold og prosjekter.
- Nelly H. Flatland

  Sittet i styret i to år og har spesialisert meg på å skaffe tilskudd og cash i kassa som har bidratt til bla oppgradering av uteområdet - kan selvsagt ikke måle seg med all fabelaktig dugnadsinnsats som har blitt lagt ned av flere engasjerte nøkkelbeboere, men har bidratt til å kunne realisere en del prosjekter. • Syns Hagegata 31 er et topp sted å bo og syns vi har fått til mye bra de siste årene som jeg gjerne er med på å videreføre. • Er ellers mamma til tre beboere i blokka som er under en meter høye og direktør for bærekraft i IT-selskapet Atea

---

Sak 8
## Oppussing av sykkelrom - Innsendt av styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret ber om mandat til et ekstra låneopptak på 200 000 for oppussing av gang mot parkeringshus inkludert sykkelvask.

Låneopptak på kr 150 000 vil gi en økning av fellesutgiftene med 0.5% med dagens renter.

**Forslag til vedtak**
Årsmøte gir mandat til styret for å ta opp lån på kr 150 000 for oppussing av sykkelrom

---

Sak 9

# STYRET DELER INFORMASJON STØRRE SAKER DE PLANLEGGER Å GJØRE PÅ EIENDOMMEN

**Forslag fremmet av:**
Maria Henriksen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det virker som en trend nå at styret gjør fordyrende endringer som ikke er ment for å være holdbare. Det er fort gjort at en godhjertet person i styret finner noe de tenker synes «var fint på Pinterest», men som kanskje ikke fungerer like bra i praksis, som for eksempel hvite matte vegger i et trafikkert fellesområde eller et fasadeskilt fra en ungdomsklubb. Disse type valg som i større grad vil påvirke fellesøkonomien, miljø og trivsel anbefales å ta opp i plenum som en revisjon.

Om styret legger frem forslag på større endringer de planlegger å gjøre, har de som ønsker muligheten til å komme med kommentarer før endelig avgjørelse. Da har boligsameie mulighet for å unngå bomkjøp eller fordyrende løsninger.

For eksempel hadde det vært delt skisser på hvordan det var planlagt å endre hele oppkjørselen, hadde det vært mulig å komme med forslag på endringer som for eksempel tilrettelegging for rullestolbrukere så de kommer seg inn hovedinngangen selv om det står biler i oppkjørselen. Skulle det være interesse for å forbedre innkjørselen er det mye billigere å gjøre når alt tar på en gang, enn å måtte endre på dette i ettertid.

**Styrets innstilling**
Vi fortsetter å dele større prosjekter og saker som har stor finansiell innvirkning på årsmøtet for godkjenning av eiere. Samt fortsetter å dele aktivt mest mulig av større løpende prosjekter underveis med eiere. Saker som går under vedlikehold og drift ansees som under styrets mandat til å beslutte og forvalte. Vi velger allikevel å forsøke å involvere beboere i det vi anser som relevant og beslutninger av stor betydning, for innspill og kommentarer.

Om beboere ønsker at det brukes vesentlig mer tid på detaljert beboerinvolvering, så forslår vi en profesjonalisering av styret, endring av vedtekter og en vesentlig økning i kompensasjon for styret. Styret anser at dette vil medføre vesentlig høyere arbeidsbelastning og det jobbes allerede langt utover den tid som kan forventes legges til et lavt honorert styrearbeid.

**Forslag til vedtak**
At styret deler informasjon om saker de planlegger å gjøre med eiendommen, så alle har mulighet til å komme med kommentarer.

Sak 10

# GJØRE LEILIGHETSNUMMER PÅ POSTKASSER PRIVAT

**Forslag fremmet av:**
Maria Henriksen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det nye systemet gjør det enkelt for alle - med både gode og onde hensikter - å se nøyaktig hvem som bor i hver enkelt leilighet. For eksempel hvilke leiligheter det mest sannsynlig bor enslige kvinner og eldre, som jeg vil påstå gjør disse leilighetene til et større mål for blant annet innbrudd. Dette har gjort hverdagen min som tilhører en av disse gruppene mer utrygg.

Dagens måte krever et spesialverktøy for å ta bort sitt leilighetsnummer.

## Styrets innstilling

Styret har sjekket og det kreves ikke spesialverktøy og det anbefales ikke av posten å stokke om. Det anbefales å ha postkassene i riktig rekkefølge. Om vi skal bytte alle skilt og stokke om alle postkasser, så er det en jobb som må bestilles. Kostnad ca 2000,-

Styret har også sendt saken i retur og bedt om et tydeligere forslag til vedtak, som ikke inneholder en eventuell løsning. Det må være tydelig hvilken løsning som faktisk stemmes over.

## Forslag til vedtak

Foreslår å fjerne leilighetsnummer på postkassene som standard. Så kan de som ønsker å ha leilighetsnummer på postkassen aktivt velge det selv, og eventuelt stokke om på postkassene så de ikke er i kronologisk rekkefølge som er det vanlige å gjøre i store borettslag.

Dette er også noe posten anbefaler nettopp grunnet sikkerhet for utsatte grupper.

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Chris Hovde | Hagegata 31 |
| Styremedlem | Øystein Hagen Blixhavn | Hagegata 31 |
| Styremedlem | Inger Sophie Finch | Hagegata 31 |
| Styremedlem | Maria Nelly Holmedahl Flatland | Hagegata 31 |
| Styremedlem | Marius Osnes | Hagegata 31 |

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

**Generelle opplysninger om Boligsameiet Hagegata 31**
Sameiet består av 60 seksjoner.
Boligsameiet Hagegata 31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914156106, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 527

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

Boligsameiet Hagegata 31 har ingen ansatte.

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

**Styrets arbeid**

Perioden som har vært har styret:
Avholdt månedlige styremøter for løpende saker og større prosjekter.
Treningsrom er ferdigstilt med ventilering.
Ny dør og utgang til garasje + skifte av dør til nødutgang.
Tilgjengeligjøring av rom ved siden av inngang til barnevognparkering.
Diverse vedlikehold av veggflater og gulv.
2 dugnader avholdt.
Nedgraving av søppel med opparbeidelse av området rundt ferdigstilt.
Nytt nummerskilt på blokka.
Ny heiseavtale på plass.
Diverse forsikringssaker ved vannlekasjer.
Innhenting av finansielle tilskudd.
Administrasjon og faktura.
Beboer henvendelser.

Fremtidige planer:
- Innbygging av postkasser venstre + tv skjerm, kabler med mer.
- Dør på enden av blokka (søker ekstra midler for universell utforming)
- Flytting av gjerde i ytterkant av tomt.
- Takterasse godkjent låneopptak på 3 550 000 kr.
- Pusse opp rom mellom under etasje og parkeringshus med sykkelvaskestasjon. 80 000 + 40 000.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Hagegata 31.

### Lån
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31
# ORG.NR. 914 156 106, KUNDENR. 6013

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 827 011 | 2 499 924 | 2 751 000 | 3 025 812 |
| Andre inntekter | 3 | 226 658 | 2 905 | 4 000 | 500 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 053 669** | **2 502 829** | **2 755 000** | **3 026 312** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -10 575 | -7 755 | -8 000 | -11 000 |
| Styrehonorar | 5 | -75 000 | -55 000 | -55 000 | -75 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -22 208 | 0 | -10 000 | -20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -86 405 | -80 371 | -85 000 | -91 589 |
| Konsulenthonorar | 7 | -26 585 | -24 071 | -42 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 477 589 | -919 749 | -1 693 000 | -917 000 |
| Forsikringer | | -197 287 | -180 549 | -207 000 | -217 015 |
| Kommunale avgifter | 9 | -503 636 | -416 511 | -522 000 | -601 789 |
| Energi/fyring | 10 | -287 360 | -359 011 | -470 000 | -300 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -160 030 | -157 368 | -161 000 | -163 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -326 181 | -412 154 | -316 000 | -330 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 172 855** | **-2 612 538** | **-3 569 000** | **-2 741 893** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-119 186** | **-109 709** | **-814 000** | **284 419** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 20 490 | 18 676 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -224 432 | -155 564 | -133 000 | -245 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-203 942** | **-136 889** | **-133 000** | **-245 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-323 128** | **-246 598** | **-947 000** | **39 419** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -323 128 | -246 598 | | |

# BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31
# ORG.NR. 914 156 106, KUNDENR. 6013

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 10 864 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 7 731 | 227 309 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 014 091 | 1 468 852 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 2 314 | 2 310 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 035 000** | **1 698 471** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 035 000** | **1 698 471** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 14 | -2 440 600 | -2 117 472 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-2 440 600** | **-2 117 472** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 3 325 687 | 3 389 327 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **3 325 687** | **3 389 327** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 32 679 | 51 499 |
| Leverandørgjeld | | 96 243 | 280 601 |
| Påløpte renter | | 20 991 | 17 421 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 77 096 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **149 913** | **426 616** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 035 000** | **1 698 471** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 10.04.2024
Styret i Boligsameiet Hagegata 31

Chris Hovde Inger Sophie Finch Maria N. H. Flatland

Marius Osnes Øystein Hagen Blixhavn

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 827 011 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 827 011** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Tilskudd fra Sparebankstiftelsen DNB | 226 167 |
| Andre inntekter | 442 |
| Andre inntekter | 49 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **226 658** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -10 575 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-10 575** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 208.
Beløpet gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Andre konsulenthonorarer | -26 585 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-26 585** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -545 698 |
| Drift/vedlikehold elektro | -110 932 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -57 948 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -100 158 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -336 259 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -73 649 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -182 837 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -6 349 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -55 838 |
| Kostnader dugnader | -7 923 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 477 589** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -333 687 |
| Renovasjonsavgift | -169 949 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-503 636** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -287 360 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-287 360** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -1 250 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -24 035 |

| | |
|---|---|
| Annet driftsmateriale | -1 294 |
| Lyspærer og sikringer | -4 916 |
| Vaktmestertjenester | -117 060 |
| Renhold ved firmaer | -158 828 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -7 500 |
| Andre kontorkostnader | -3 676 |
| Porto | -701 |
| Bank- og kortgebyr | -6 922 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-326 181** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 192 |
| Renter bank Nordea | 15 336 |
| Andre renteinntekter | 1 963 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **20 490** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -222 483 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 949 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-224 432** |

**NOTE: 14**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2021 | -3 447 973 | |
| Nedbetalt tidligere | 58 686 | |
| Nedbetalt i år | 63 600 | |
| | | -3 325 687 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-3 325 687** |

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HAGEGATA 31.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: OD2OD-WJSZY-AW678-05E1W-1X2DF-XVLQB

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OD2OD-WJSZY-AW678-05E1W-1X2DF-XVLQB

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24
**Selskapsnummer:** 6013 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Hagegata 31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250043 . Vår ref.: 6013-1-59 Dato: 25.02.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Boligsameiet Hagegata 31 |
| Organisasjonsnr: | 914156106 |
| Seksjonseier: | Vike, Arne |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 59 |
| Adresse: | Hagegata 31, 0653 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 59 |
| Gnr. | 231 |
| Bnr. | 527 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
| Lånenr.: | 83987239479 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,00% |
| Restsaldo | 4 664 225,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2054 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 846,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 2 846,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 177,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 3 373,- |
| Annen formue: | 12 170,- |
| Gjeld: | 52 728,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
| Lånenummer: | 83987239479 |
| Restsaldo: | 52 628,77 |
| Kapitalkostnader: | 352,88 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 52 628,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Chris Hovde, e-post: boligsameiet-hagegata-31@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: boligsameiet-hagegata-31@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Euro-Heis AS
Postboks 188 Alnabru
0614 OSLO
mk@euroheis.no

Dato: 03052010

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201000612-7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HAGEGATA 31 | Eiendom: | 231/527/0/0 |
| Tiltakshaver: | Boligbygg Oslo KF | Adresse: | Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO |
| Søker: | Euro-Heis AS | Adresse: | Postboks 188 Alnabru, 0614 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - HAGEGATA 31

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:***

***Ingrid Mellingen - Saksbehandler***
***Caroline Waller - Enhetsleder***

Kopi til:
Boligbygg Oslo KF, Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO, postmottak@boligbygg.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

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

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

# FERDIGATTEST - HAGEGATA 31

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.07.2014.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2014 av:***

***Bjarne Alme - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - enhetsleder***

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HAAKON VII'S GT. 1 OSLO 1 Tlf 11 50 60
TR/TL

**KOPI**

Oslo, den 8. mai 1978

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Töyen Sentrum, Hagegt. Blokk M

Journalnr.
75/1806

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
18.4.1978

Bygningens art
Boligblokk

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

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

Kaare Regbo

K. Regbo
bygningsinspektör

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

| | | |
|---|---|---|
| 12. | **Takkonstruksjon og tekking:**<br>Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.) | 3 lags papptekking over oppforet tretak 15 cm mineralullbats. 2x3 cm mineralullmatte. |
| 13. | **Oppbygg over tak:**<br>Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo. | 15 cm lettbetong utv. kledd med aluminiumsplater. |
| 14. | **Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:**<br>Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde. | Balkonger med 90 cm høyt rekkverk. |
| 15. | **Innvendige trapper:**<br>Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk.<br>~~Utvendige trapper:~~ | Hovedtrapp av betong, fri bredde = 110 cm, opptrinn 17,3 cm inntrinn 28 cm. 90 cm høyt rekkverk. Overlys med røykavtrekk. Nødtrapp i stål. |
| 16. | **Vinduer:**<br>Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for faretri pussing av vinduer over 2. etasje. | Mot balkonger: Tildels faste. Forøvrig: Horisontalhengslete svingvinduer i tre. |
| 17. | **Spesielle konstruksjoner:**<br>Konstruksjonstegninger og statiske beregninger. | ☐ vedlegges ☒ innsendes senere |
| 18. | **Drenering:** | Kfr. særskilt byggemelding for blokk N. |
| 19. | **Sanitæranlegg:**<br>Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger. | Anmeldes særskilt |
| 20. | **Rom til vask og tørk av tøy:**<br>For vaskerianlegg vedlegges særskilt beskrivelse. | Forefinnes i alle leiligheter. |
| 21. | **Ventilasjonsanlegg:**<br>Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes, jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo. | Anmeldes særskilt. |
| 22. | **Oppvarmingssystem:**<br>**Piper og ildsteder:**<br>Materialer, konstr., dimensjoner. Ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning. | ☐ ovnsfyring ☒ elektrisk ☐ sentralanl. (melder særskilt til Oslo brannvesen) |

| | | |
|---|---|---|
| 23. | Heisanlegg:<br>Antall og art. Melding innsendes særskilt til Heiskontrollen. | 1 stk. personheis anmeldes særskilt av elektrokonsulenten. |
| 24. | Anlegg<br>(Se ildsfarlighetsloven.)<br>Tankanlegg. Legningstillatelse for ildfarlige væsker må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektøren og brannstyret på forhånd. | ——— |
| 25. | Anlegg<br>(Industriell virksomhet)<br>(Se arbeidervernloven.)<br>Uttalelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd. | ——— |
| 26. | Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/eller på loft.<br>Antall og art. | ——— |
| 27. | Garasjer.<br>Materialer.<br>Antall biler. | Fellesanlegg |
| 28. | Tilfluktsrom.<br>2 sett tegninger av tilfluktsrommet som er anbefalt av Oslo Sivilforsvar vedlegges byggemeldingen. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt søknad gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarssjefen som meddeler eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må Industrivernets godkjennelse av planene vedlegges byggemeldingen. | ——— |
| 29 | Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering. | Beplantning m.v. av grøntområde mellom blokkene L og M anmeldes særskilt senere. |
| 30. | Særlige opplysninger:<br>(evt. som særskilt skrivelse).<br>Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges. | Som det fremgår av tegningene er planene for 2. til 6. etg. i det vesentlige like med de tilsvarende i blokk D. Et unntak danner leilighetene ved gavlen mot sydvest, som er avvikende. Forøvrig er skillevegger mellom bad og WC i blokk D her sløyfet i 1- og 2-romsleilighetene. 1. etg. er innredet med leiligheter (butikker i blokk D). På lignende måte er også materialanvendelsen i alt vesentlig den samme som for blokk D. |

Oslo, den 17/6-75

A/S EIENDOMSPLANLEGGING

Byggherrens underskrift

F.S. Platou A.S

Byggemelders underskrift

*Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.*

OSLO BYGNINGSKONTROLL

**Ekspedisjonsdokument**

Sendes Oslo byplankontor

Bygningskontrollens felt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted | Tøyen Sentrum, Hagegt. Blokk II | Journal nr. 75/1806 | Tegn nr. 1-2-3-4-5-6-7- |
| Arbeidets art | Boligblokk | Innlevert 19.6.75. | |
| Bygningens art | | | |
| Byggherre | A/S Eiendomssanering, Arendalsgt. 22, Oslo 4. | | |
| Byggemelder | F.S.Flatøy A/S, Rådhusgt. 23, Oslo 1. | | |

OSLO BYPLANKONTOR
006160 30 JUN 75
BIL NR. 1/19

26 JUN 1975

T. Amundsen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 JUL 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 JUL 1975

BG/ESa - Jnr. 5160/75

Boligblokk - Blokk M
Tøyen Sentrum-Hagegt.
515.1A Tøyen.
Bygningskontrollens eksp. av 26.6.75.

---

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Det foreligger stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tøyen sentrum, S-1886 73.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det i byggeområde L og M oppføres boligbebyggelse med 8 600 m² boligflate. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige C+48,90. I bebyggelsen kan innpasses trygdeleiligheter og helse/velferdssentral for eldre. Hele den ubebygde del av tomten skal opparbeides og nyttes til lek og opphold for beboerne i område L-M og område D.

Det regulerte gågateareal skal kun trafikkeres av brann- og ambulansevogner. Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes plan i målestokk 1:500 for det ubebygde areal, jfr. § 69 nr. 3 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med at bebyggelsen oppføres.

Byggemeldingen viser gesimshøyde på C+48,50 med takoppbygg på C+50,65.

Boflate for L og M = $\frac{4284}{4284}$ = 8568 m².

Det forutsettes at det innsendes plan i målestokk 1:500 for det ubebygde areal. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med at bebyggelsen opparbeides.

For øvrig vises til vår påtegning av 17.7.75 på situasjonskartet.

Oslo byplankontor, den 21 juli 1975.
DETALJPLANAVDELINGEN

R. Glasø-Olsen

B. Gaudernack
Berit Gaudernack

OSLO BYGNINGSKONTROLL

**Ekspedisjonsdokument**
Helserådet

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidsted | Tøyen Sentrum, Hagegt. Blokk II | 75/1806 1-2-3-4-5-6-7- |
| Arbeidets art | Boligblokk | 19.6.75. |
| Bygningens art | | |
| Byggherre | A/S Eiendomsanering, Arendalsgt. 22, Oslo 4. | |
| Byggmester | P.S.Platou A/S, Rådhusgt. 23, Oslo 1. | |

23 JULI 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 AUG 1975

AHJ/JC

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldelsen anbefales.

Regler for søppelrom må følges.

Evt. rørgjennomganger fra leilighetene og ned i garasje må pusses gasstett.

Lufte-og bankestativer må oppsettes på gårdsplass.

Mekanisk ventilasjon må være anmeldt og godkjent før 1.etg. dekke støpes.

Kjøkken med direkte forbindelse med oppholdsrom ansees uheldig.

Hver leilighet må ha sin egen mat-og klesbod i forskriftsmessig størrelse jfr. byggeforskriftenes kap.31:32.

x Kontorlokaler i 6.etg. forutsettes anmeldt særskilt.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen
30. juli 1975

A. Hjelmerud.
bm.

x Ingen kontorer i 6 etg. Kun en møtesal. Anmeldes ev. senere.

1.8.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

**Ekspedisjonsdokument**
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted | Tøyen Sentrum, Hagegt. Blokk H | Journal nr. 75/1866 | Tegn nr. 1-2-3-4-5-6-7- |
| Arbeidets art | Boligblokk | Innlevert 19.6.75. | |
| Bygningens art | | | 23 JULI 1975 |
| Byggherre | A/S Eiendomssanering, Arendalsgt. 22, Oslo 4. | | B. Skarnes |
| Byggmester | F.S.Platou A/S, Rådhusgt. 23, Oslo 1. | | |

Saksbehandler:
A.Skappel/KK
J.nr. 4472/75

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 21 AUG 1975

OSLO BRANN OG FEIERVESEN Nr. 04472 31 JULI 75 BEH. AV. SAK: 14

Sendes til Oslo bygningskontroll

Byrådet

Anmeldelsen gjelder et nybygg, boligblokk med underetasje og 6 etasjer. Grunnareal ca. 714 m2.

Bygningen er planlagt oppført med:

a) yttervegger: 1. 15 cm betong, 10 cm min.ull og 1/2 sten tegl.
2. 13 m gipsplater, papp, 2" x 4" bindingsverk av tre, 10 cm min.ull, papp, 3 mm internit og utlektet aluminiumspanel.
I horisontalfelt mellom vinduer: trepanel.

b) innvendige bærevegger: 18 cm betong

c) trapperomsvegger og korridorvegger: 15 cm betong

d) innvendige lettvegger: 13 mm gipsplater, 2" x 3" stenderverk av tre og 13 mm gipsplater.

e) etasjeskiller: Betong

f) takkonstruksjon: Betong, oppforet tretak og 3 lag papptekking.

g) takoppbygg: Oppføres i ubrennbare materialer.

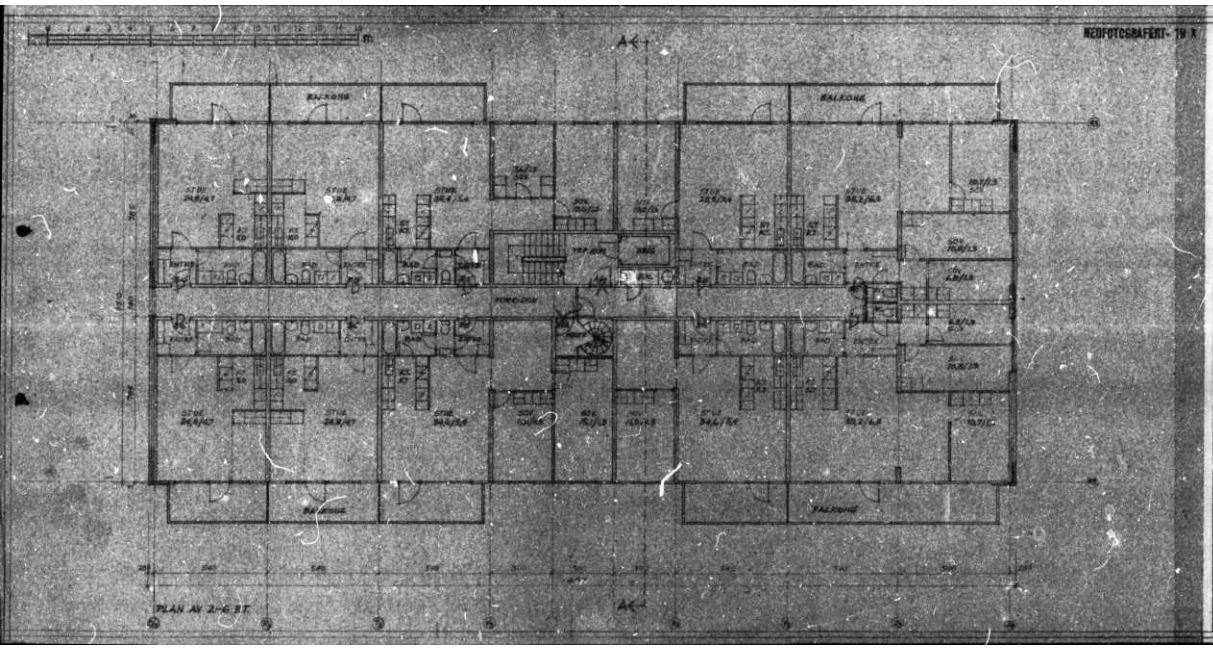
Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Dører merket rød S på planene må utføres brannstrygge A.60.
2. Dører merket rødt x på planene må utføres brannherdige B.30.
3. Dører merket rød D på planene må utføres som B.15 dører.
4. Trapperomene må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 55: 5225, 5226.
5. Nødtrapp må gis godkjent rømningsvei til det fri.
6. Takkonstruksjonen må utføres i samsvar med vedlagte retningslinjer.
7. Kjellerboder må utføres med netting festet på spikerslag av tre.
8. Trepanel i fasaden må ikke nyttes. Jfr. byggeforskriftenes kap. 55: 42 411.

Bygningsavdelingen, den 20. august 1975.

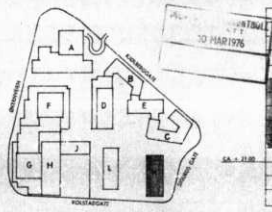
Oddmund Schei
varabrannsjef

Arild Skappel
ingeniør




NEDFOTOGRAFERT- 79 X

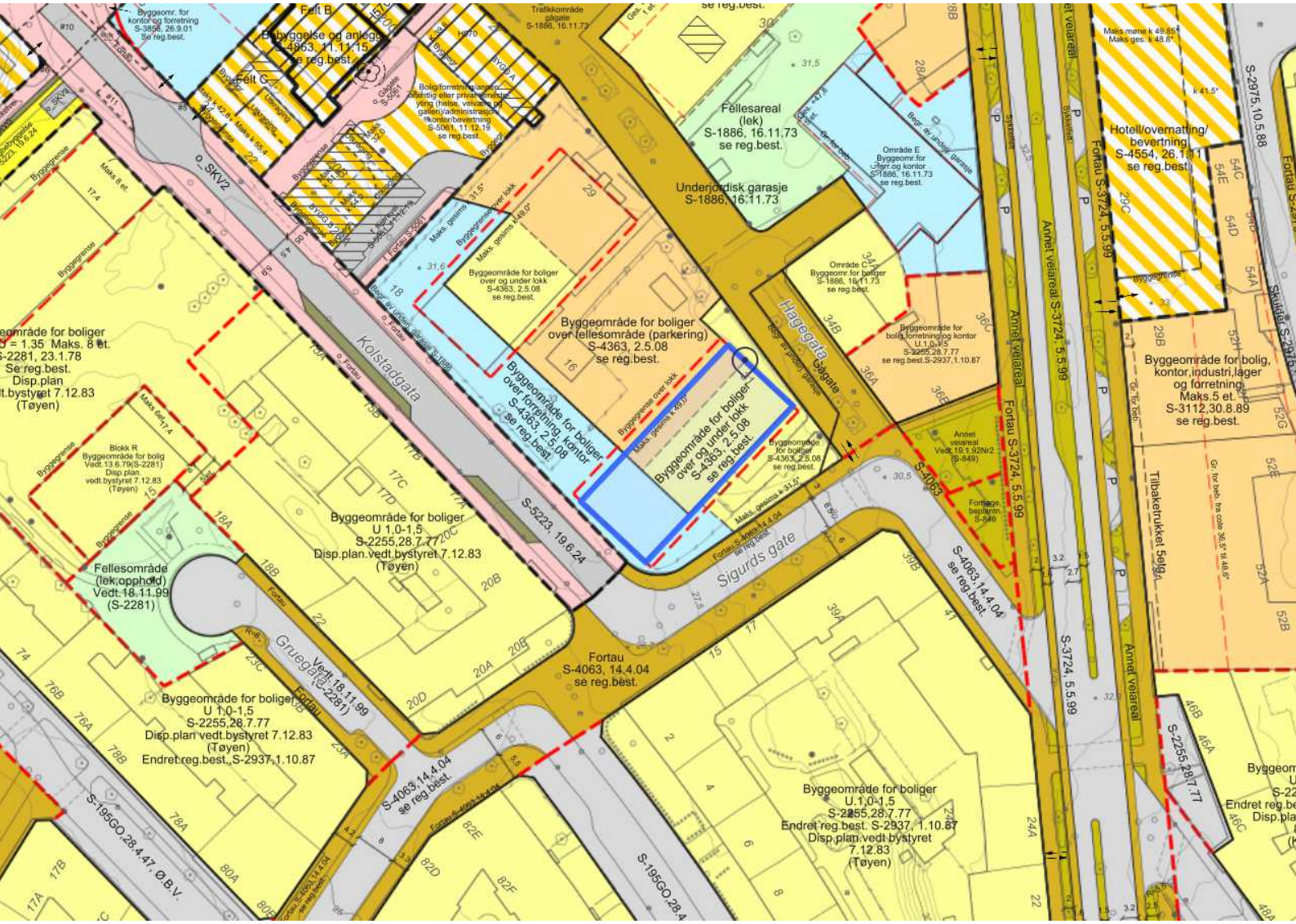
| | | |
|---|---|---|
| 1 KORR. 3.E. 26 NEDTRAPP | 30.1.76 | ARK. |




10

| | |
|---|---|
| TØYEN SENTRUM | tegn. 50360-6 |
| PLAN AV 2.-6. ETASJE | BYGG. TRINN NR. M 1-04 |
| BYGGETRINN II | målest. 1:100 DATO. 13-6-75 TEGN. JN |

F. S. PLATOU A.S - ARKITEKTER MNAL - RADHUSGT. 23 - OSLO 1 - TLF 42 99 90


Felt B
Bebyggelse og anlegg
S-4963, 11.11.15
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for boliger over og under lokk
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger over fellesområde (parkering)
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger over forretning, kontor
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger over og under lokk
S-4363, 2.5.08
se reg.best.
Fellesareal
(lek)
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Underjordisk garasje
S-1886,16.11.73
Område E
Byggeomr.for bolig, forretning og kontor
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Område C
Byggeomr.for boliger
S-1886, 16.11.73
se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning og kontor
U.1,0-3,5
S-2255,28.7.77
se reg.best.S-2937,1.10.87
Hotell/overnatting/
bevertning
S-4554, 26.1.11
se reg.best
Byggeområde for bolig,
kontor,industri,lager
og forretning
Maks.5 et.
S-3112,30.8.89
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan.vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Fellesområde
(lek,opphold)
Vedt.18.11.99
(S-2281)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan.vedt.bystyret
7.12.83
(Tøyen)
Fortau
S-4063, 14.4.04
se reg.best.
Kolstadgata
Hagegata
Sigurds gate
Gruegata
Annet veiareal
Annet veiareal S-3724, 5.5.99
Fortau S-3724, 5.5.99
S-4063
S-4063, 14.4.04
se reg.best.
S-5223, 19.6.24
S-195GO,28.4.47, Ø.B.V.
S-2255,28.7.77
S-2975,10.5.88
Tilbaketrukket fasade
Formåge beplantn.
S-649
Annet veiareal
Vedt.19.1.92Nr2
(S-849)
Blokk R
Byggeområde for bolig
Vedt.13.6.79(S-2281)
Disp.plan
vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Trafikkområde
gågate
S-1886, 16.11.73
Bolig/forretning/garasje
Offentlig eller privat allmennyttig (helse, velferds og gallerivirksomhet
kontor/bevertning
S-5061, 11.12.19
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan.vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret reg.best., S-2937,1.10.87

Oslo

# S-4363

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9. Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres lokalt.

Oslo

# S-1886

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tøyen sentrum - begrenset av Kjølberggt.- Økernveien - Borggt.- Kolstadgt. - Sigurds gt.

**Vedtaksdato:** 16.11.1973

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197356923

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TØYEN SENTRUM - BEGRENSET AV KJØLBERGGATA - ØKERNVEIEN - BORGGATA - KOLSTADGATA OG SIGURD GATE, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Reguleringsområdet er avgrenset på reguleringskartet og omfatter:
1. Byggeområde C for boliger, 0,4 da.
2. Byggeområde D for bolig- og forretningsbebyggelse - 1,2 da.
3. Byggeområde E for kontorer - 1,0 da.
4. Byggeområde F for offentlige bygninger - 2,7 da.
5. Byggeområde G - H - J - K for kontor og forretningsbebyggelse - 4,2 da.
6. Byggeområde L - M for boliger - 4,4 da.
7. Trafikkområder (gågate og vei).
8. Felles areal for opphold og lek - 1,1 da.
9. Felles avkjørsel.

§ 2. Innenfor reguleringsområdet skal det anlegges et underjordisk felles garasjeanlegg for ca. 700 biler. Dekket over anlegget skal ikke ha større høyde enn cote 31 (overkant). Kjøreatkomst til anlegget skal skje fra Kolstadgata. Det skal være direkte gangatkomst til anlegget fra hver enkelt boligblokk og fra bebyggelsen i områdene E, F, og G, H, J, K. Det eksisterende garasjeanlegget på naboeiendommen Økernveien 9 skal tilknyttes anlegget og skal ha sin atkomst gjennom dette. Forholdene skal legges tilrette for at naboeiendommen Økernveien 5, Kjølberggata 28, Hagegata 34 og 36 senere kan få atkomst til garasjeanlegget.

§ 3. Byggeområde C skal nyttes til boligbebyggelse i 4 etasjer (som eksisterende bebyggelse). Bebyggelsens 1. etasje kan nyttes til forretninger.

§ 4. I byggeområdet D kan oppføres boligbebyggelse i inntil 6 etasjer (maksimal gesimshøyde = cote 50.20) med for- retninger i 1. etasje. Brutto gulvflate kan være inntil- 4650 m2 hvorav inntil 1080 m2 kan være forretningsareal. I bebyggelsen kan innpasses trygdeleiligheter.

§ 5. I byggeområde E kan oppføres kontor og forretningsbebyggelse i 5 etasjer (maksimal gesimshøyde - cote 47,80). I bebyggelsens 1. etasje kan innpasses barneinstitusjoner for 24 barn. I bebyggelsen kan innpasses institusjon for sosialomsorgsklientell. Samlet gulvflate kan være inntil 2430 m2. I tilknytning til barneinstitusjonen skal det anordnes utendørs areal på regulert felles areal for opphold og lek.

§ 6. I byggeområde F kan oppføres bebyggelse for offentlige kontorer i 10 etasjer pluss tilbaketrukket overetasje (maksimal gesimshøyde = cote 67,80). 1. etasje kan nyttes til forretninger. Samlet gulvflate kan være inntil 9200 m2.

§ 7. I byggeområde G, H, J og K kan det oppføres kontorbebyggelse med samlet gulvflate inntil 11150 m2. Innenfor dette areal kan det også innpasses bakerivirksomhet og forretningsvirksomhet på til sammen inntil 4900 m2. Bebyggelsen kan utformes med et tårnbygg i inntil 9 etasjer pluss tilbaketrukket overetasje - maksimal gesimshøyde = cote 64,70. For den øvrige bebyggelse skal gesimshøyden ikke overstige cote 39,60.

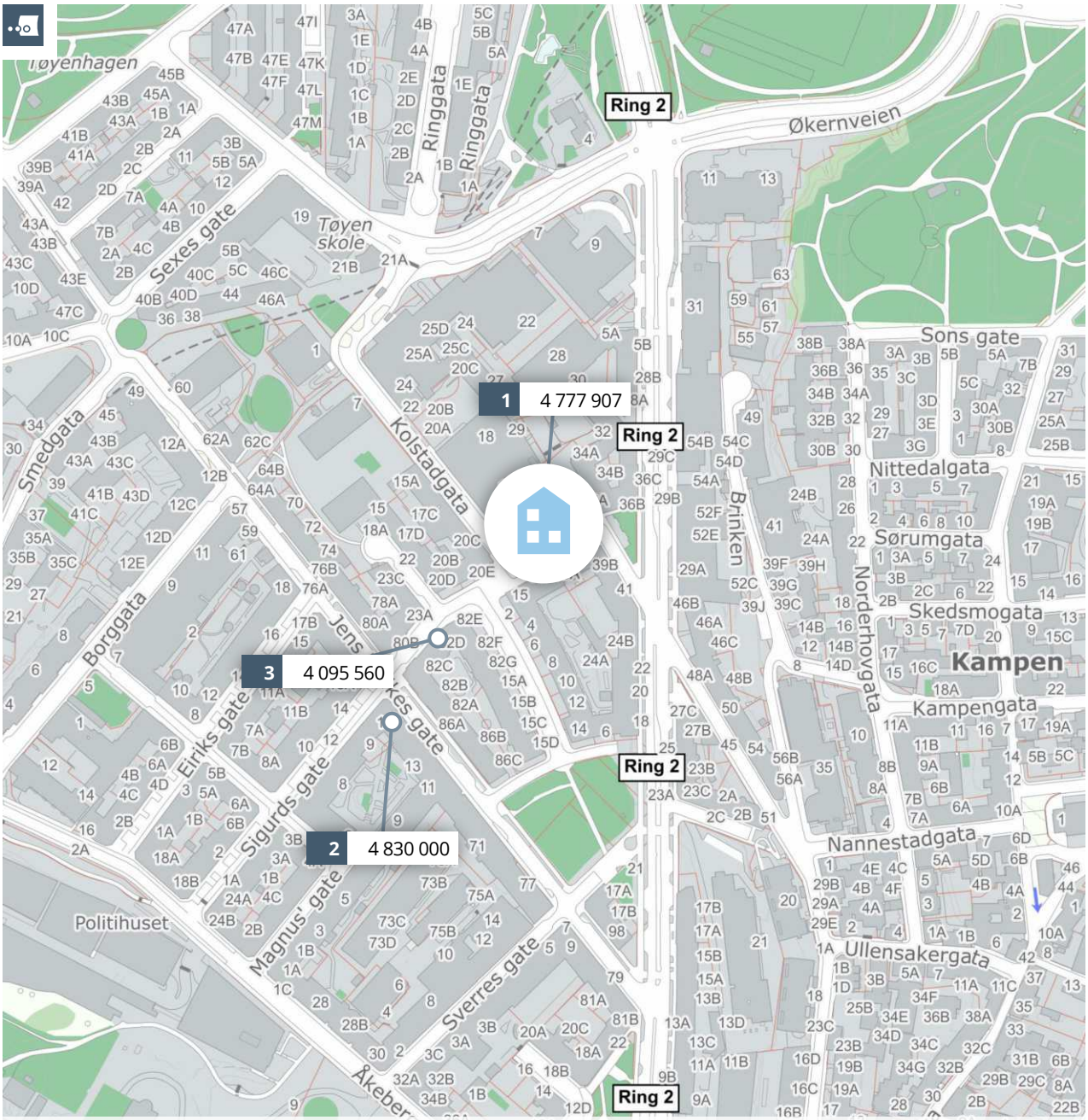
§ 8. I byggeområde L - M skal det oppføres boligbebyggelse med 8600 m2 boligflate. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige cote 48,90. I bebyggelsen kan innpasses trygdeleiligheter og helse/velferdssentral for eldre. Hele den ubebygde del av tomten skal opparbeides og nyttes til lek og opphold for beboerne i område L - M og området D.

§ 9. Det regulerte gågateareal skal kunne trafikkeres av brann- og ambulansevogner.

§ 10. Det regulerte felles areal for opphold og lek skal være felles for byggeområde D og byggeområde E. En del av arealet skal opparbeides som utendørs areal i tilknytning til barneinstitusjonen i byggeområde E, minst 400 m2 stort.

§ 11. Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes plan i målestokk 1:500 for det ubebygde areal, jfr. par. 69 nr.3 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med at bebyggelsen oppføres.

§ 12. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningslovgivningen og vedtektene for Oslo kommune til anvendelse.




# Meglers verdivurdering

# HAGEGATA 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 25.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anders Nykkelmo Solem.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hagegata 31, 0653 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 231 BNR 527 FNR 0 SNR 59 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KAMPEN RODE 2

Verdivurdert til

**4 750 000**

| 52 629 | 4 802 629 | 123 077 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 39 m² | 42 m² | - m² | 10 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1975 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 846 |
| Formue | 12 170 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 6 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Hagegata 31<br>40 m² 1978 2. etg 1 sov | 27.09.2024 | 4 750 000 | **4 725 000** | 52 907 | 4 777 907 | **119 448** |
| 2 Sigurds gate 11<br>43 m² 1995 3. etg 1 sov | 04.02.2025 | 4 190 000 | **4 830 000** | 0 | 4 830 000 | **112 326** |
| 3 Jens Bjelkes gate 82 D<br>28 m² 1926 1. etg 1 sov | 18.03.2025 | 3 500 000 | **3 950 000** | 145 560 | 4 095 560 | **146 270** |

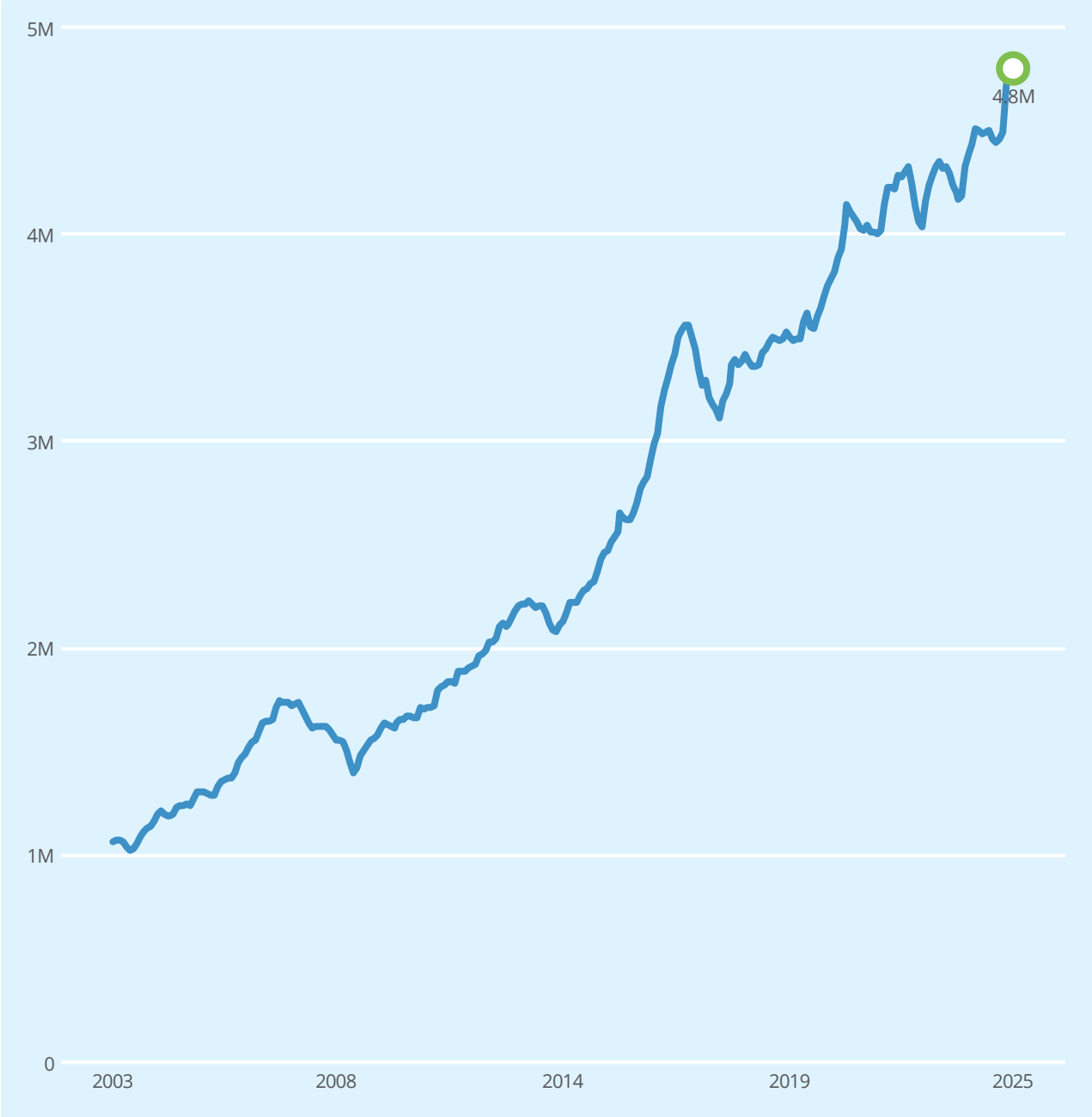
Strøken 2-roms i 6. etasje med god standard og fine lysforhold. Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2020 med blant annet nytt bad, kjøkken, el-anlegg, gulv og nymalte overflater i moderne fargetoner. Planløsningen er gjennomtenk og skaper en luftig og smart utnyttelse av leiligheten.

Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på 10 kvm, med gode solforhold og fantastisk utsikt. I nærområdet har du tilgang til alt av kafeer, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Kort fortalt:
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Delikat bad fra 2020.
- Heis i bygget.
- Pent opparbeidet fellesområde med pergola.
- Felles nyoppusset treningsrom.
- Svært sentral beliggenhet med nærhet til alt.
- Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.01.2015 | | 20.01.2015 | - | 1 296 160 | - | 1 296 160 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Utgangspunktet for indeksert pris er et arveoppgjør.

## Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 2 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

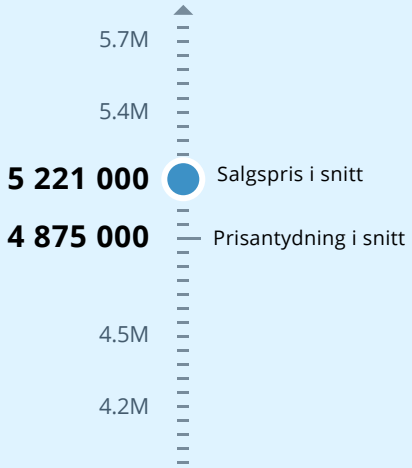



Annonsene har i snitt ligget ute i

156
dager

## Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

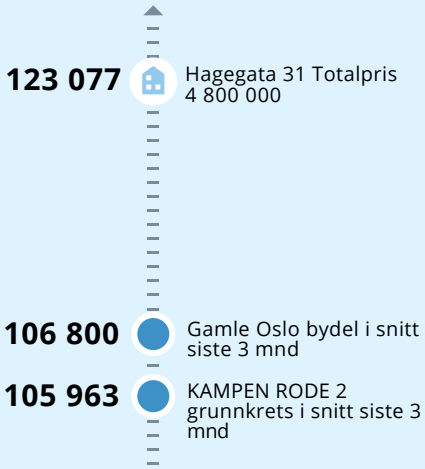


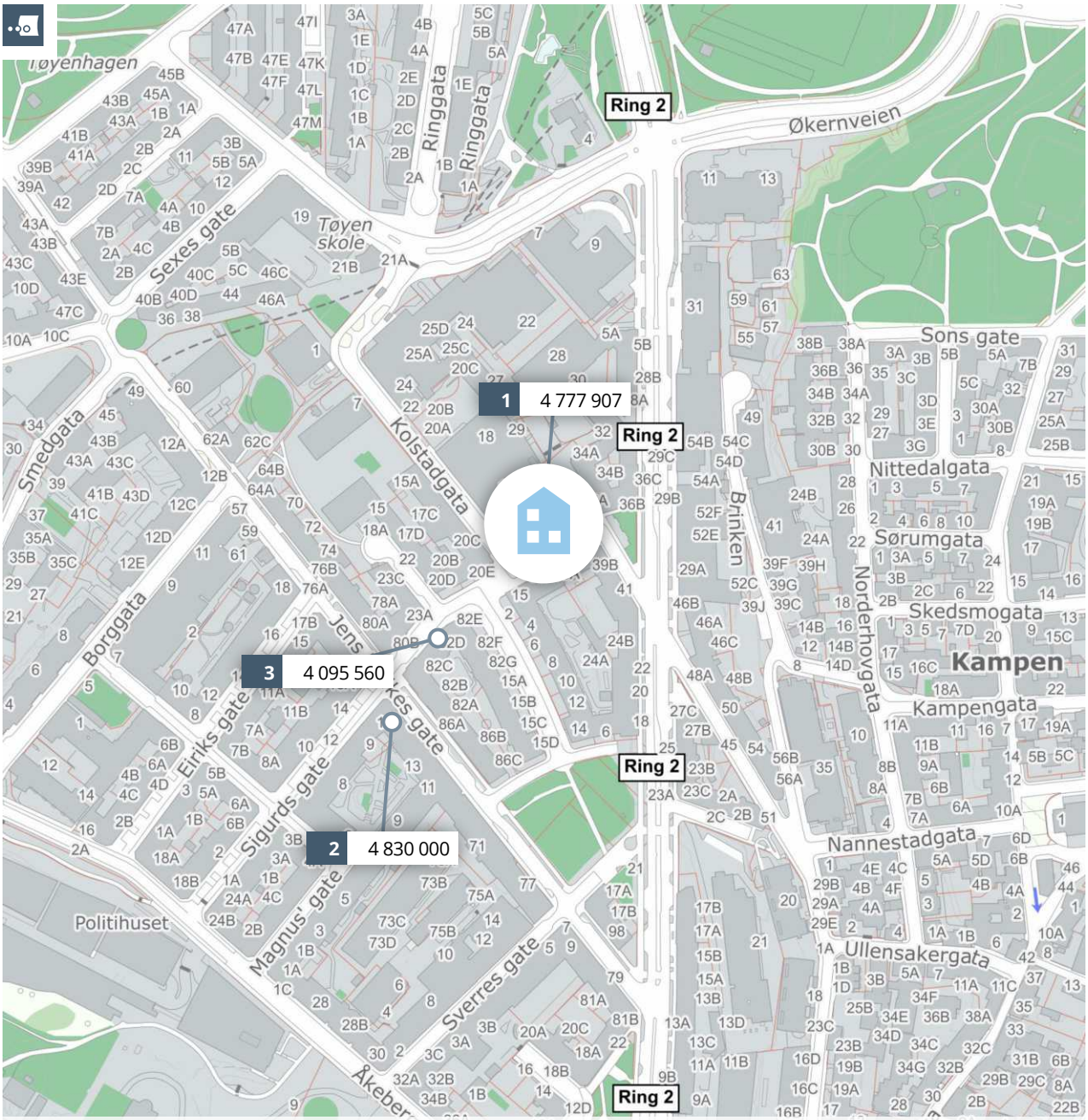

Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 7.6% over prisantydning

## Analyse m²-priser






# Meglers verdivurdering

# HAGEGATA 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 26.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anders Nykkelmo Solem.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hagegata 31, 0653 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 231 BNR 527 FNR 0 SNR 59 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KAMPEN RODE 2

Verdivurdert til

**4 790 000**

| 52 629 | 4 842 629 | 124 103 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 39 m² | 42 m² | - m² | 10 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1975 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 846 |
| Formue | 12 170 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 6 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hagegata 31<br>40 m² | 1978 | 2. etg | 1 sov | 27.09.2024 | 4 750 000 | **4 725 000** | 52 907 | 4 777 907 | **119 448** |
| 2 | Sigurds gate 11<br>43 m² | 1995 | 3. etg | 1 sov | 04.02.2025 | 4 190 000 | **4 830 000** | 0 | 4 830 000 | **112 326** |
| 3 | Jens Bjelkes gate 82 D<br>28 m² | 1926 | 1. etg | 1 sov | 18.03.2025 | 3 500 000 | **3 950 000** | 145 560 | 4 095 560 | **146 270** |

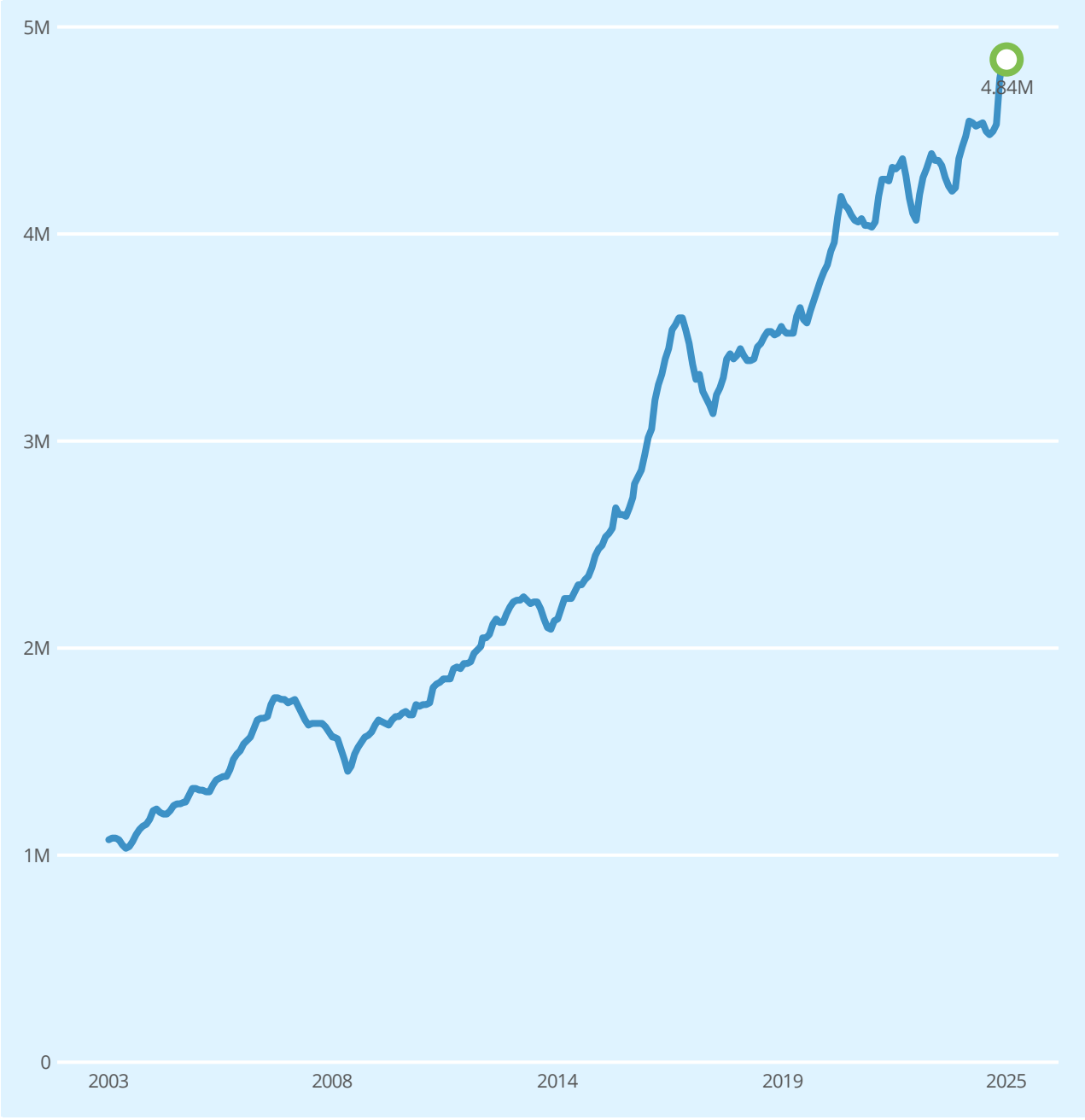
Strøken 2-roms i 6. etasje med god standard og fine lysforhold. Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2020 med blant annet nytt bad, kjøkken, el-anlegg, gulv og nymalte overflater i moderne fargetoner. Planløsningen er gjennomtenk og skaper en luftig og smart utnyttelse av leiligheten.

Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på 10 kvm, med gode solforhold og fantastisk utsikt. I nærområdet har du tilgang til alt av kafeer, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Kort fortalt:
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Delikat bad fra 2020.
- Heis i bygget.
- Pent opparbeidet fellesområde med pergola.
- Felles nyoppusset treningsrom.
- Svært sentral beliggenhet med nærhet til alt.
- Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

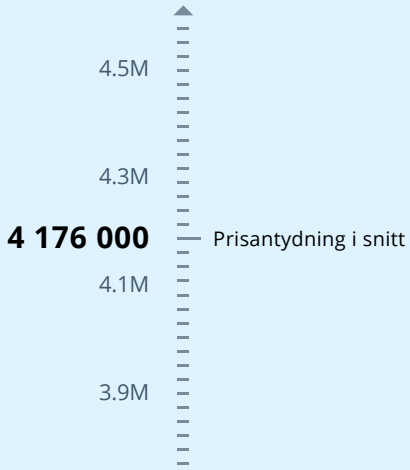
1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.01.2015 | | 20.01.2015 | - | 1 296 160 | - | 1 296 160 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Utgangspunktet for indeksert pris er et arveoppgjør.

## Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 2 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

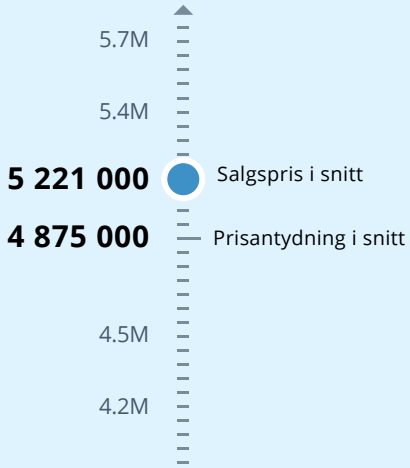



Annonsene har i snitt ligget ute i

157
dager

## Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

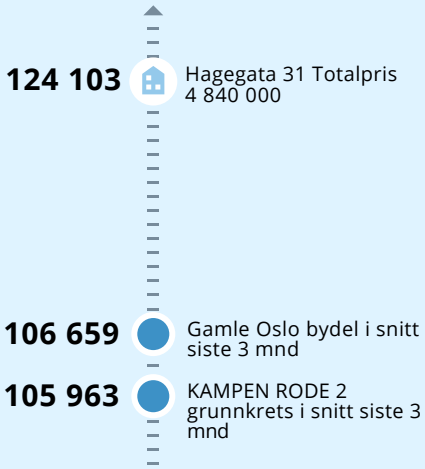



Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 7.6% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Hagegata 31, 0653 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 527, Snr. 59, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
306250043


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Gamle Oslo

**Saksbehandler:** Anders Nykkelmo Solem

**Telefon / Mobil:** 23 13 59 00 / 916 03 852

**E-post:** anders.nykkelmo.solem@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---