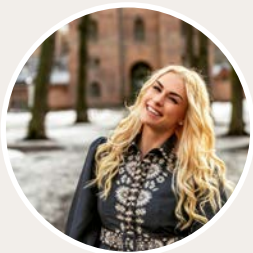


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Katrine Edvardsen

Mobil 452 68 538

E-post katrine.edvardsen@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 11 380,-
Omkostn.: Kr 114 120,-
Total ink omk.: Kr 4 625 500,-
Felleskostn.: Kr 4 731,-
Selger: Gunnar Kai Svane Hansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 86/99 kvm
Tomtstr.: 574.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 163
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1002250361

Oppussingsobjekt med særpreg | Tidligere tannlegekontor, regulert til bolig | Stort potensiale |

Velkommen til et helt unikt oppussingsobjekt på attraktive Tøyen – en stor leilighet med sjel, historie og et enormt potensial! Her får du muligheten til å skape drømmeboligen helt fra bunnen av. Leiligheten har tidligere vært tannlegekontor gjennom flere generasjoner, men er regulert til bolig og klar for ny bruk.

Leiligheten har behov for full oppussing, men belønningen er stor: et hjem med karakter, personlighet og en historie i veggene.

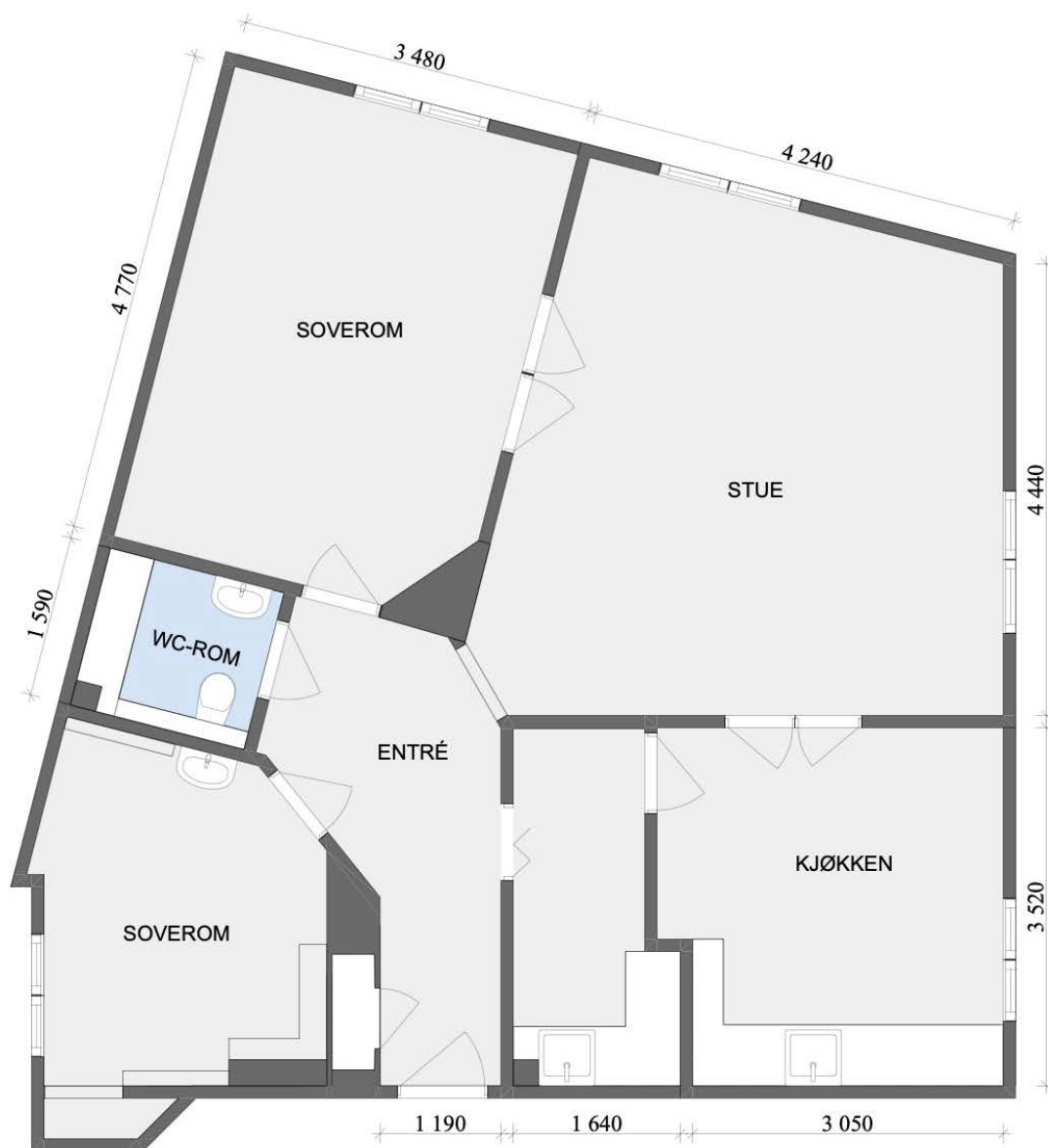
Velkommen til visning av et hjem med en helt egen historie – og en fremtid du selv får forme!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	54
Budskjema	75

Planteegning



aktiv.

*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
 Utført av Pål A. Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

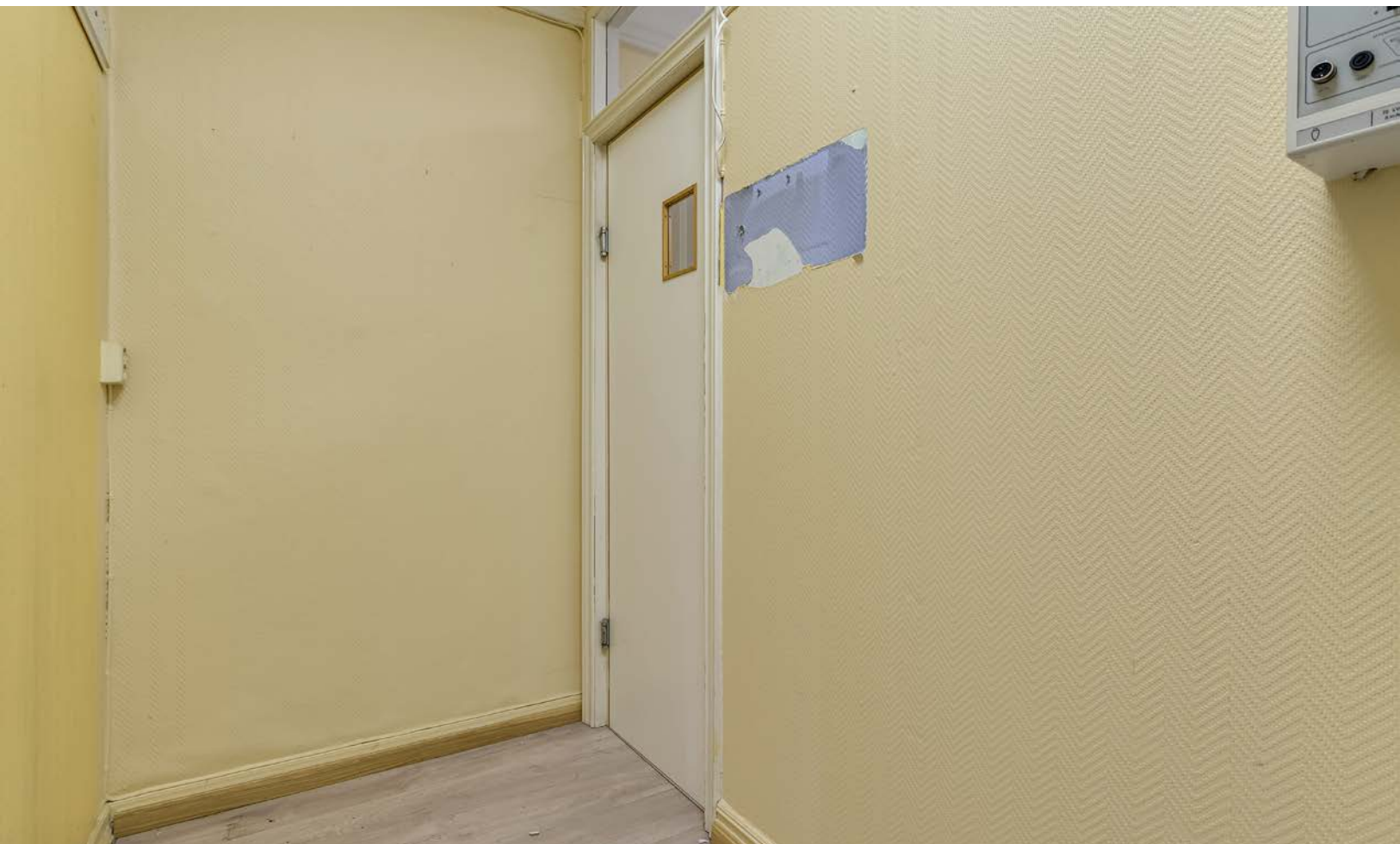
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

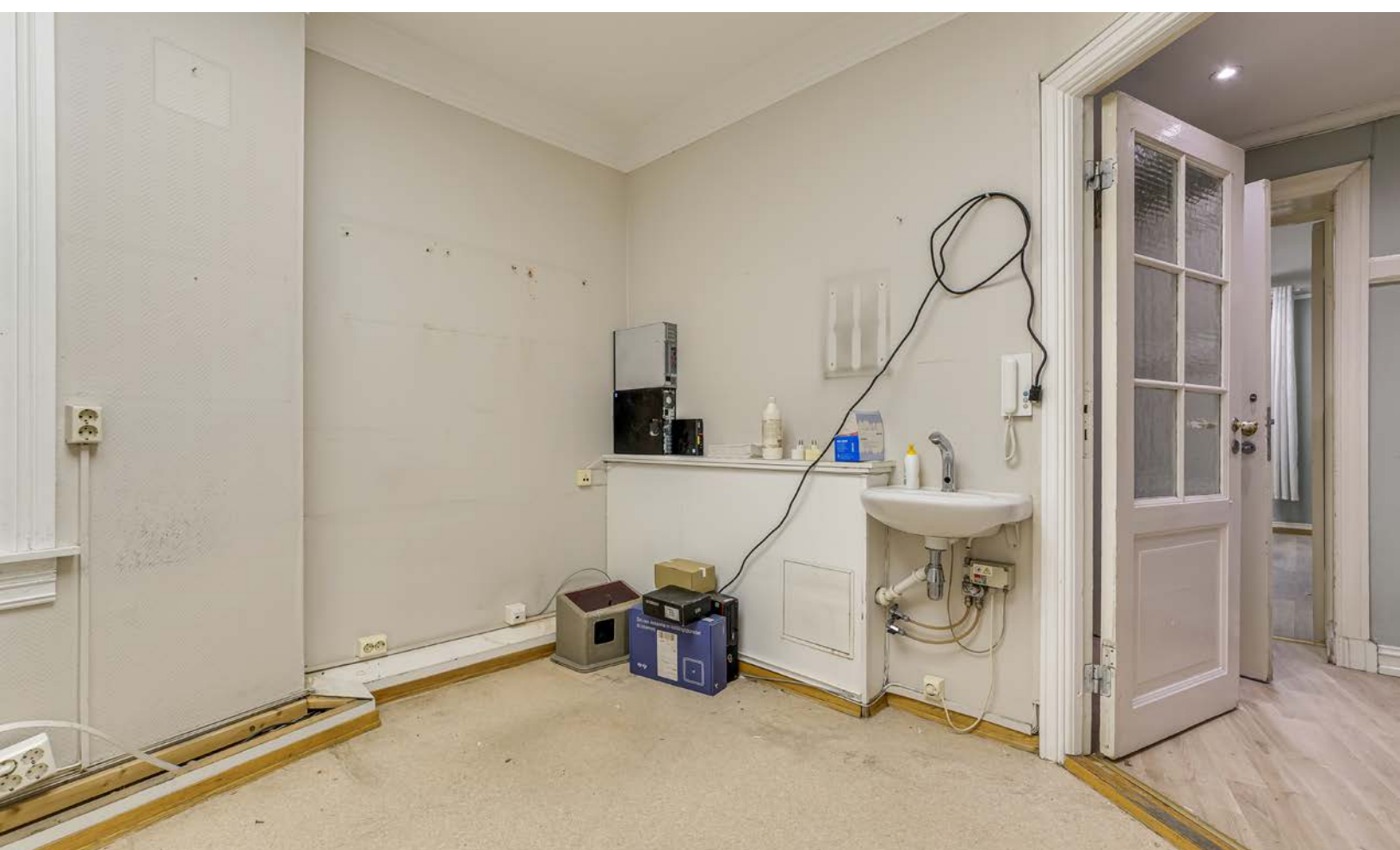




















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 99 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² To kjellerboder på 1,6 m² og 4,6 m² merket med henholdsvis 20 og 21.

2. etasje

BRA-i: 86 m² Entre, Wc-rom, kjøkken, bi kjøkken, stue og to soverom.

6. etasje

BRA-e: 7 m² Loftbod med gulvareal på ca 11,0 m² målt under skråtak og 6,7 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser, merket 8.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

To felles luftebalkonger med adkomst fra trappeoppgang i oppgang B.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

574.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo stille, men allikevel supersentralt. Kun et steinkast unna finner du Tøyen Torg med bl.a. matvarebutikker, apotek og velrennomerte restauranter og serveringssteder som Postkontoret, Skatten og Human mote.

Om du skulle fristes til en spasertur i grønne omgivelser anbefales Botanisk hage som ligger rett i nærheten, med sine 7500 forskjellige arter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Der ligger også Naturhistorisk museum, som er landet mest besøkte museum. Byens mest idylliske kafé ligger midt inne på Tøyen hovedgård.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag kan du rusle bort til den velrennomerte Kampen Bistro en gåtur unna. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroyen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne.

Med Øya-festivalen nyetablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival fem minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

Skal du brenne kalorier, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitness (Grønland) kun et par minutters jogging fra din egen dør. Alternativet er en opplevelsrik etappe i Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark.

Med T-banen som nær nabo er du heller aldri langt unna verken Østmarka, med sine rike fiskevann og sitt kuperte terreng, eller Nordmarka med Sognsvann og Frognerstetere som populære utgangspunkt for sykkel, ski eller løpeturer. Frysja, Skar og andre utfartspunkter nås like lett. Når man vil raskt og langt inn i marka, så har man også Tøyen stasjon med Gjøvikbanens togrute, rett til Movatn, Harestua og Hakadal, like ved. Det er også kort vei ned til Oslos nye sjøbad, Sørenga.

Det er ellers tverrpolitisk enighet om å bruke store ressurser på Tøyen, samt å få inn spennende aktører innen kunnskap, kultur og rekreasjon. Med vedtaket om flytting av Munch-museet ble også bydelen tildelt "Tøyenpakke" som skal sikre bydelen store oppgraderinger: nye parkområder, frilufts-scene, vitensenter med videre er blant forslagene.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga er i full gang. Det har allerede skjedd store positive endringer i området, og utviklingen vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til yrende liv kafé- og restaurantliv i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga.

Ved å bo i Hagegata har man nærheten til storbyens kulturelle og merkantile mangfold,

stille og rolige umiddelbare omgivelser med nærhet til parker, og muligheten til å komme deg hvor som helst, når som helst. Når du har funnet deg vel til rette i denne særdeles trivelige leiligheten skal det mye til for å ta deg bort fra idylliske Tøyen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt. Dekker/etasjeskillere av trebjelkelag.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag. Bygården fremstår som normalt godt vedlikehold byggeår tatt i betraktning. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv i leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vannlekkasje i taket på toalett. Vannet kommer fra leilighetene i etasjene over.

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

Ja, kun av faglært. Arbeidet ble utført via sameiet.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Vet ikke spesifikt da jobben gikk via sameiet.

Er arbeidet byggemeldt?

Via sameiet.

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

Ja, kun av faglært (Holth Elektro AS). Utsifting av lys og panelovner.

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

Eier har selv snekret i leiligheten.

Tilleggs kommentar

Eier har ikke brukt leiligheten som bolig, men som kontor. Leiligheten er regulert som bolig.

Innhold

Entre, Wc-rom, kjøkken, bi-kjøkken, stue og to soverom. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på 1,6 m² og 4,6 m² merket med henholdsvis 20 og 21, samt en loftsbod med gulvareal på ca 11,0 m² målt under skråtak og 6,7 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser, merket 8.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1995 og 1996 har nådd over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, enkelte slarkete vindusgrep og dels defekte foringsplater i forbindelse med vindusgrep, slarkete dørgrep i dør mot fellesareal.

Kjøkken:

- Avtrekk: Det er ingen form for avtrekksventilasjon i hoved kjøkken eller bi kjøkken.

Ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Øvrig: Gulv

TG-2 er satt med tanke på behov for lokale utbedringer og rehabilitering av alle gulv i leiligheten.

Øvrig: Vegger

TG-2 er satt med tanke på at alle vegger er preget av aldring og bruksslitasje.

Øvrig: Tak

TG-2 er satt med tanke på at alle tak er preget av aldring og bruksslitasje, samt stedvis sprek/rissdannelser i rabbitzhimling i stue. Det forutsettes at utskåret del av himling i Wc-rom etter vannlekkasje via felles avløpsopplegg fra overliggende leilighet utbedres i regi av forsikringsselskapet til sameiet.

Øvrig: Innerdører

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre og definert soverom er vanskelig/ikke mulig å lukke og har behov for bedre tilpassing i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Øvrig: Annet utstyr

TG-2 er satt med tanke på 3 løst hengende dørtelefoner i leiligheten. Dørtelefonene ble ikke funksjonstestet på befaringsdag. Funksjonsfeil ved at dør til integrert garderobeskap i entre ikke var mulig å lukke.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue, kjøkken og ett soverom. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold. Utbedringskostnader 50 000 - 150 000,-.

Kjøkken:

- Overflater og innredning: TG-3 er satt med tanke på at innredningen til hoved kjøkken og bi kjøkken er preget av stedvis bruksslitasje og mangler, samt at innredningene er oppført for næringsvirksomhet og ikke boligformål. Full rehabilitering/ombygning må påregnes. Utbedringskostnader overflater og innredning 150 000 - 300 000,-.

Toalettrom

TG-3 er satt med tanke på at innredningen i Wc-rom er preget av stedvis bruksslitasje og mangler, samt at innredningene er oppført for næringsvirksomhet og ikke boligformål. Full rehabilitering/ombygning må påregnes. Det er ikke våtrom i leiligheten med etablert fungerende gulvsluk. Det vil være naturlig å benytte dagens Wc-rom til fremtidig bad/wc ved full rehabilitering og oppføring av nytt gulvsluk og nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger. Utbedringskostnader 150 000 - 300 000,-.

Avløpsrør

TG-3 er satt med tanke på at alt av rørføringer i leiligheten som ønskes og videre benytte må undersøkes før benyttelse på grunn av stedvis registrerte åpne avløpsrør og kontroll av riktig fall på rørføringer, samt at avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad montert og beregnet for driftsutstyr/næringsvirksomhet og ikke for boligformål. Full omlegging og montering av nye avløpsrør i leiligheten må påregnes. Utbedringskostnader 50 000 - 150 000,-.

Vannledninger

TG-3 er satt med tanke på at alt av rørføringer i leiligheten som ønskes og videre benytte må undersøkes før benyttelse på grunn av stedvis registrerte åpne vannrør som ikke var stengt/plugget, at vannrør i leiligheten ikke er tilfredstillende klamret/festet til vegg, at vannrør stedvis er montert opp av gulv, ikke tildekket, sentralt i

rommet uten tilknytning til vegger, samt at vannrør i leiligheten i vesentlig grad er montert og beregnet for driftsutstyr/næringsvirksomhet og ikke for boligformål. Full omlegging og montering av nytt røropplegg i leiligheten må påregnes. Utbedringskostnader 50 000 - 150 000,-.

Elektrisk

TG-3 er satt med tanke på at store deler av elektrisk anlegg i leiligheten ikke er festet tilfredstillende til underlag og ikke montert i henhold til forventet faglig utførelse, stedvis er montert opp av gulv, ikke tildekket, sentralt i rommet uten tilknytning til vegger, alder på deler av anlegget i leiligheten, at store deler av elektrisk anlegg ikke er jordet, samt at elektrisk anlegg i leiligheten i vesentlig grad er montert og beregnet for driftsutstyr/næringsvirksomhet og ikke for boligformål. Full rehabilitering/omlegging av elektrisk anlegg i leiligheten må påregnes. Utbedringskostnader 50 000 - 150 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

60109257

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Pipeløp i leiligheten/gården er rehabilitert i 2016 i regi av sameiet med bl.a nye innvendige syrefaste stålrør.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

87/1721

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 4 731,- pr. måned og inkluderer blant annet varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikring, styrehonorar, renhold fellesareal og

forretningsførsel.

Sameiet har et lån som innfris ved årsskiftet. Nye felleskostnader fra 01.01.26 vil være kr 4 570,- pr. måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 731

Andel Fellesgjeld

Kr 11 380

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 9 310

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Havegaten 36

Organisasjonsnummer

975809153 ?

Om sameiet

Boligsameiet Havegaten 36 er et sameie etter lov av 16.juni 2017 nr. 65 Eierseksjonsloven med senere endringer. Sameiet omfatter eiendommen A/S Havegaten 36, gnr 231 og bnr 163 i Oslo. Sameiet har til formål å administrere og ivareta fellesoppgavene med hensyn til vedlikehold, på egen tomtegrunn i Oslo Kommune.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Hentet fra forrige årsrapport 2025:

Årsmøtet gir styret fullmakt I å inngå avtale om digital styreportal for sameiet Hagegata 36. Styret velger selv løsning basert på behov, med en maksimal kostnadsramme på 12.000 kr per år. Kostnaden belastes sameiets driftsbudsjett.

Årsmøtet gir styret fullmakt I å innhente fagkyndig vurdering av fuktskadene i sameiets kjeller, samt prisoverslag for utbedring av disse. Styret gis en ramme på kr 30 000 I denne kartleggingen. Resultatet av kartleggingen presenteres for sameierne før videre tiltak besluttet.

Kostnaden ved å vedlikeholde bygningsmasse er ofte veldig kostbart. Sameiet har begrenset med kapital. Derfor vil det være nødvendig å innhente tilbud og presentere dette for sameiet for å få et mer helhetlig bilde av kostnaden og hva som strengt tatt er nødvendig å vedlikeholde. Sameiets har per dags dato ikke satt av penger til dette. Årsmøtet gir styret fullmakt til å se nærmere på dette.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånegiver: DNB

Restgjeld: 55 600,- pr. 31.12.24

Lånet innfris i desember 2025.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det foreligger ikke bestemmelser om dyrehold i sameiets husordensregler eller vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

First Accounting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 163, seksjonsnummer 22 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

21.12.1992 - Dokumentnr: 61642 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 87/1721

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:

Ekspedisjons-Dokument - Hagegata 36, Våningshus, datert 27.12.1926.

Ferdigattest - Hagegata 36 A, B og C. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon (Rehabilitering av piper). Datert 11.01.2017.

Byggetegninger:

Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger, datert 31.10.1926, bortsett fra at kjøkkeninnredninger er flyttet til definert værelse og tidligere kjøkken er ombygget til rom for tannlegepraksis, Wc-rom er utvidet/ombygget i senere tid.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

11 380 (Andel av fellesgjeld)

4 511 380 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

112 770 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

114 120 (Omkostninger totalt)

126 020 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 820 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 625 500 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 637 400 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 640 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 114 120

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering
4 500 Fotograf
1 910 Garantipremie/inneståelse
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
3 750 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 900 Visninger/overtakelse per stk.
6 580 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport (varierer, ca. estimat).

Totalt kr: 120 363

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Ansvarlig megler bistås av

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

06.01.2026

Vedlegg

Hagegata 36B 0653 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

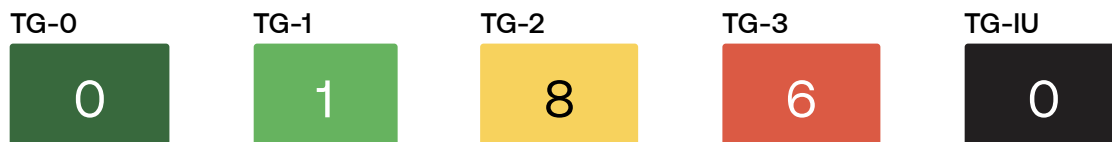
Byggeår: 1925

BRA: 86 m²

BRA (ny arealstandard): 99 m²

BRA-i (ny arealstandard): 86 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38542>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Kjøkken:
 - Avtrekk
- Ventilasjon
- Øvrig: Gulv
- Øvrig: Vegger
- Øvrig: Tak
- Øvrig: Innerdører
- Øvrig: Annet utstyr

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.12.2025

Rapportdato
22.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Gunnar Kai Svane Hansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Stein Yngve Svane Hansen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hagegata 36B, 0653 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	163	Festenr:
Seksjonsnr:	22	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1925					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er definert til boligformål på opprinnelige tegninger gjennom saksinnsyn hos kommunen, men har de siste ca 40 år blitt benyttet til næringsvirksomhet (tannlegekontor).

Leiligheten må ansees som et totalt oppussingsobjekt etter at det ved avsluttet tannlegedrift bl.a ble fjernet mye driftsutstyr slik at f.eks rørføringer og elektrisk anlegg, stedvis montert opp av gulv uavhengig av vegger for tidligere montering til teknisk driftsutstyr, nå i vesentlig grad er løstliggende og ikke forsvarlig plugget eller festet/klamret. Forholdet må utbedres i sin helhet. Det er ikke våtrom i leiligheten og kjøkken må påregnes og oppføres på nytt samt at alle overflater må fornyes.

Enkeltstående sanitærutstyr som f.eks servanter og kummer nedfelt i benker som er benyttet i forbindelse med driftutstyr montert i forskjellige rom blir ikke kommentert i Tilstandsrapporten da dette ansees som naturlig å demontere ved rehabilitering av leiligheten.

Bygård i 5 etasjer pluss kaldtloft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Hagegata og Kjøllberggata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er utvendig pusset og malt. Dekker/etasjeskillere av trebjelkelag.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Bygården fremstår som normalt godt vedlikehold byggeår tatt i betraktning.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv i leiligheten.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	86	86	0	Entre, Wc-rom, kjøkken, bi kjøkken, stue og 2 soverom.	
Totalt m²	86	86	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	86	86	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Loft	7	0	7	0	0
Totalt m²	99	86	13	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	11	7	4
Totalt m²	11	7	4

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

To kjellerboder på 1,6 m² og 4,6 m² merket med henholdsvis 20 og 21.

En loftsbod med gulvareal på ca 11,0 m² målt under skråtak og 6,7 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser, merket 8.

To felles luftebalkonger med adkomst fra trappeoppgang i oppgang B.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1995 og 1996.	
Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med kikkehull, fra senere tid ukjent år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet, se overliggende punkt for årstall.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Luftblærer i hjørne av enkelte vindusglass må kun ansees som et visuelt problem. Dør mot fellesareal er preget noe bruksslitasje på dørens innside.	
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1995 og 1996 har nådd over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, enkelte slarkete vindusgrep og dels defekte foringsplater i forbindelse med vindusgrep, slarkete dørgrerp i dør mot fellesareal.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 5,0 cm over full lengde av rommet. Kjøkken, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue, kjøkken og ett soverom. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i leiligheten/gården er rehabilitert i 2016 i regi av sameiet med bl.a nye innvendige syrefaste stålrør.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Pipemur er synlig for besiktigelse i stue, entre og ett soverom. Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter. Det ble ikke registrert nevneverdige avvik med behov for tiltak. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Hoved kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning, ukjent oppføringstidspunkt. Lyse, glattlakkerte fronter med laminat benkeplate og nedfelt porselens oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk, lokalt felt med manglende fliser. Porselens oppvaskkum er preget av krakeleringer i overflaten. Det er ikke montert hvitevarer. Enkelte manglende fronter. Bi kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning, ukjent oppføringstidspunkt. Åpne benkeskap med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Det er ikke montert hvitevarer. Manglende dørfronter. TG-3 er satt med tanke på at innredningen til hoved kjøkken og bi kjøkken er preget av stedvis bruksslitasje og mangler, samt at innredningene er oppført for næringsvirksomhet og ikke boligformål.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Full rehabilitering/ombygning må påregnes.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	150 000 - 300 000

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Det er ingen form for avtrekksventilasjon i hoved kjøkken eller bi kjøkken.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Tilstandsgrad for manglende ventilasjon er oppsummert under punkt «ventilasjon» i Tilstandsrapporten.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å utbedre ventilasjon og luftutveksling (tilluft/avtrekk) ved etablering av kjøkken for boligformål i leiligheten.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger, datert 31.10.1926, bortsett fra at kjøkkeninnredninger er flyttet til definert værelse og tidligere kjøkken er ombygget til rom for tannlegepraksis, Wc-rom er utvidet/ombygget i senere tid.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ekspedisjons-Dokument - Hagegata 36, Våningshus, datert 27.12.1926. Ferdigattest - Hagegata 36 A, B og C. Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon (Rehabilitering av piper). Datert 11.01.2017.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslinganlegg med 3 sensorer i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det ble registrert dårlig sug gjennom to avtrekksventil i himling i wc-rom.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-3

Sanitærutstyr i Wc-rom:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på bærejern. Veggklosett. Eldre, laminat arbeidsbenk montert på enkel underliggende bærekonstruksjon oppført i trevirke, det er ikke montert fronter. Ett veggmontert skap, montert lavt på vegg.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne.
Det er etablert to større tilluftsspalter i benkeplate med overliggende rist.

Det er antatt montert gulvsluk i gulv under arbeidsbenk som er støpt igjen, ukjent årsak. Gulvsluket er på ingen måte besiktiget eller kan ikke benyttes.

Utskåret, åpent felt i himling i Wc-rom på grunn av tidligere lekkasje via felles avløpsopplegg fra overliggende bad, i henhold til eiers representant. Lekkasjeforholdet skal være utbedret i regi av sameiets forsikringsselskap.

TG-3 er satt med tanke på at innredningen i Wc-rom er preget av stedvis bruksslitasje og mangler, samt at innredningene er oppført for næringsvirksomhet og ikke boligformål.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Full rehabilitering/ombygning må påregnes.
Det er ikke våtrom i leiligheten med etablert fungerende gulvsluk.
Det vil være naturlig å benytte dagens Wc-rom til fremtidig bad/wc ved full rehabilitering og oppføring av nytt gulvsluk og nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er i vesentlig grad benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør i leiligheten er fra ukjent år. Felles avløpsopplegg fra senere tid, ukjent år.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Det er ikke oppført funksjonelt gulvsluk i leiligheten. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. Det ble registrert innsnevring av rørdimensjon på avløpsrør i benkeskap i kjøkken fra 50 mm til 32 mm som ikke er en anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på økt mulighet for tette avløpsrør. Det ble registrert stedvis åpne avløpsrør som ikke var pugget etter frakobling fra driftsutstyr. Avløpsrør er stedvis ført opp av gulv uten tildekking og tilfredstillende klamring. TG-3 er satt med tanke på at alt av rørføringer i leiligheten som ønskes og videre benytte må undersøkes før benyttelse på grunn av stedvis registrerte åpne avløpsrør og kontroll av riktig fall på rørføringer, samt at avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad montert og beregnet for driftsutstyr/næringsvirksomhet og ikke for boligformål.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Full omlegging og montering av nye avløpsrør i leiligheten må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 – 150 000

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plast vannledninger og kobberør er benyttet i leiligheten. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av antatt kobberør.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten fra ukjent år. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ukjent år.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Deler av røropplegget i leiligheten var ikke plugget som medførte at stoppekraner ikke kunne åpnes og røropplegget/tappesteder ikke kunne funksjonstestes. Kaldtvanns stoppekran for Wc-rom ble ikke registrert i leiligheten noe som medfører at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann. Felles varmtvannsbereider i kjeller. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ukjent år. TG-3 er satt med tanke på at alt av rørføringer i leiligheten som ønskes og videre benytte må undersøkes før benyttelse på grunn av stedvis registrerte åpne vannrør som ikke var stengt/plugget, at vannrør i leiligheten ikke er tilfredstillende klamret/festet til vegg, at vannrør stedvis er montert opp av gulv, ikke tildekket, sentralt i rommet uten tilknytning til vegger, samt at vannrør i leiligheten i vesentlig grad er montert og beregnet for driftsutstyr/næringsvirksomhet og ikke for boligformål.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Full omlegging og montering av nytt røropplegg i leiligheten må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
To sikringsskap er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Ukjent når elektrisk anlegg i leiligheten er montert. Store deler av elektrisk anlegg i leiligheten er ikke jordet.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk TG-3	
Elektrisk oppvarming. Downlight belysning i entre. Det er etablert overlys med underliggende antatt frostet glassflater integrert i himling i to rom. To sikringsskap er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. 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 bygningsakkyndig 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten. Det er ikke utført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år. TG-3 er satt med tanke på at store deler av elektrisk anlegg i leiligheten ikke er festet tilfredstillende til underlag og ikke montert i henhold til forventet faglig utførelse, stedvis er montert opp av gulv, ikke tildekket, sentralt i rommet uten tilknytning til vegger, alder på deler av anlegget i leiligheten, at store deler av elektrisk anlegg ikke er jordnet, samt at elektrisk anlegg i leiligheten i vesentlig grad er montert og beregnet for driftsutstyr/næringsvirksomhet og ikke for boligformål.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Full rehabilitering/omlegging av elektrisk anlegg i leiligheten må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Dårlig sug gjennom to avtrekksventiler i himling i Wc-rom og gjennom dels overbygget avtrekksventil i vegg i entre. Det er ikke avtrekksventiler tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i hoved kjøkken eller bi kjøkken. Det er etablert to tilluftsventiler gjennom yttervegg i nisje i ett definert soverom. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer i leiligheten.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i Wc-rom, lakkert tregulv i stue, vinyl i ett soverom, forøvrig laminat.	
Oppsummering av øvrig	
TG-2	
Lakkert tregulv i stue er stedvis preget av bruksslitasje og større glipper mellom originale trebord. Enkelte rom har borede hull i gulvsjikt sentralt i rommet på grunn av rørføringer montert til tidligere driftsutstyr. Gulv i leiligheten er generelt preget av bruksslitasje og aldring. TG-2 er satt med tanke på behov for lokale utbedringer og rehabilitering av alle gulv i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering/rehabilitering av alle gulv i leiligheten må påregnes.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Fliser og malt mur i Wc-rom, malt glassfiberstrie i kjøkken, fliser og malt glassfiberstrie i bi kjøkken, malt profilert brystningspanel/tapet i stue, malt glassfiberstrie/mur i ett soverom, malt mur i entre og ett soverom,
Oppsummering av øvrig
TG-2 er satt med tanke på at alle vegger er preget av aldring og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering og rehabilitering av alle veggflater må påregnes.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater/rabitzpuss i Wc-rom, malt rabitzpuss i stue og ett soverom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,72 m.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at alle tak er preget av aldring og bruksslitasje, samt stedvis sprekk/rissdannelser i rabitzhimling i stue.
Det forutsettes at utskåret del av himling i Wc-rom etter vannlekkasje via felles avløpsopplegg fra overliggende leilighet utbedres i regi av forsikringsselskapet til sameiet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering/rehabilitering av alle takflater må påregnes.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Eldre foldedør mellom entre og bi kjøkken.
Enkel, glatt foliert svingdør med glassfelt mellom kjøkken og bi kjøkken.
To, malte fløydører som fyllingsdører fra byggeår i leiligheten.
Malte, profilerte tredører fra antatt byggeår - hvorav en dør til definert soverom med glassfelt.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør mellom entre og definert soverom er vanskelig/ikke mulig å lukke og har behov for bedre tilpassing i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

4 dørtelefon med åpner i leiligheten - hvorav 3 stk. er løst hengende og det er ukjent om disse fungerer.
Integrert garderobeskap i entre fra antatt opprinnelsen.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på 3 løst hengende dørtelefoner i leiligheten. Dørtelefonene ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.
Funksjonsfeil ved at dør til integrert garderobeskap i entre ikke var mulig å lukke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad/wc

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250361	

Selger 1 navn
Trine Svane Hansen

Gateadresse	
Hagegata 36B	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250361

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

Beskrivelse

Vannlekkasje i taket på toalett. Vannet kommer fra leilighetene i etasjene over.

Initialer selger: TSH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeidet ble utført via sameiet

Arbeid utført av

Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke spesifikt da jobben gikk via sameiet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Via sameiet

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

Nei

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

Utskifting av lys og panelovner

Arbeid utført av

Holth Elektro AS

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

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

Beskrivelse

Eier har selv snekret i leiligheten

Document reference: 1002250361

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: 1002250361

Tilleggskommentar

Eier har ikke brukt leiligheten som bolig, men som kontor. Leiligheten er regulert som bolig.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1002250361

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Svane Hansen	befe30e33717a2633dbfa c6d79a0a122e92fca3e	03.12.2025 10:59:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250361

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Hagegata 36B - Nabolaget Tøyen - vurdert av 238 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Tøyen i Kjølberggata Linje 20, 60	2 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Lakkegata skole Linje 17	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	13 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

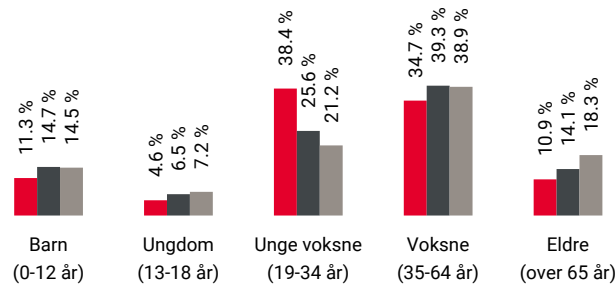
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	2 min 0.1 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	5 min

Dagligvare

Rema 1000 Tøyen Post i butikk	3 min 0.2 km
Kiwi Tøyen	3 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

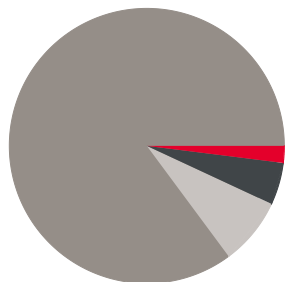
⚽ Sverresgate park balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Tøyen skole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

🏋️ CrossFit Gamlebyen 6 min 🚶

🏋️ Tøyen Fitness og Tr.senter 7 min 🚶

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 86% blokk
■ 8% annet

«Alle slags muligheter :D»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

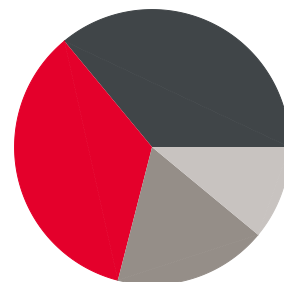
2 min 🚶



Boots apotek Tøyen

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



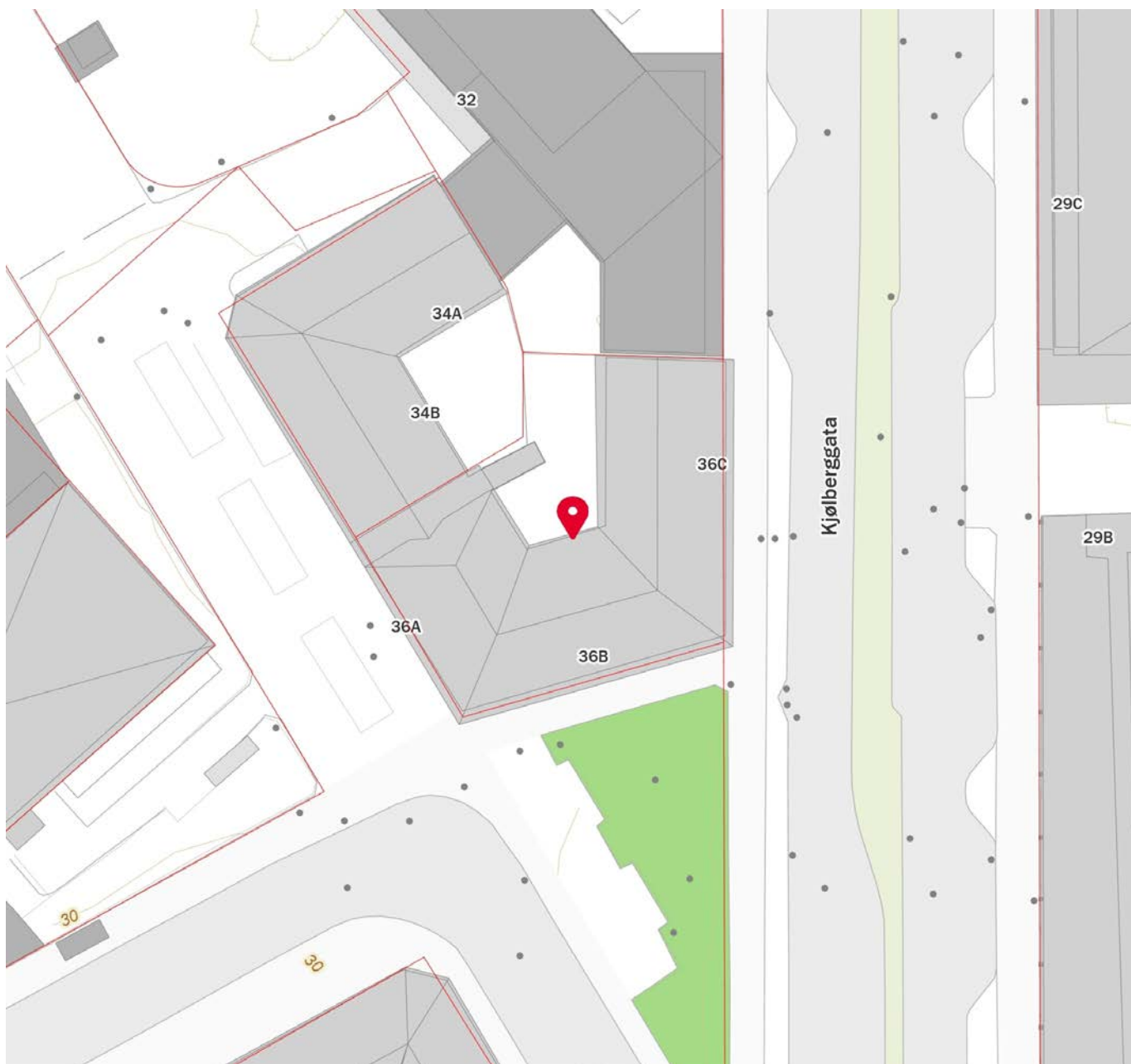
0%

58%

■ Tøyen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 03.11.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

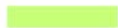
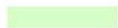
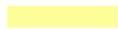
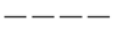
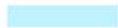
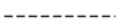
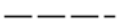
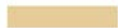
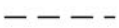
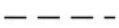
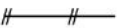
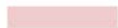
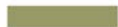
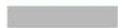
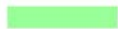
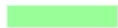
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 149269/ 86521853	Deres ref.:
Adresse:	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/163	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	121 - Forretning og kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	140 - Bolig/forr./kontor		325 - Veigrunn i tunnel
	142 - Forr./kontor/industri		913 - Formålgrensning
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	170 - Privat institusjon		932 - Regulert kant kjørebane
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		964 - Regulert u-gradgrense
	311 - Annet veiareal		Formålgrense
	312 - Fortau		Plangrense (gammel lov)
	313 - Skulder/bankett		Plangrense (ny lov)
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		RpRegulertHøyde
	316 - Gatetun/gågate		Grense for bebyggelse
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1110 - Boligbebyggelse		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1162 - Undervisning		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggelinje
	2010 - Veg		Regulert parkeringsfelt
	2011 - Kjørevei		Sikringsgjerd
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2013 - Torg		Oppheving av eiendomsgrense
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Inn-/utkjøring
	2017 - Sykkelveg/-felt		Avkjørsel
	2019 - Annen vegggrunn - grøntareal		Eksisterende tre som skal bevares
	2080 - Parkering		
	3031 - Turveg		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HAVEGATEN 36

Vedtatt på konstituerende sameiemøte den 26. mai 1992.

HUSORDENSREGLENE HAR TIL HENSIKT Å SKAPE GODE BOFORHOLD MELLOM NABOER OG VERNE EIENDOM, ANLEGG OG FELLES UTSTYR

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av hans husstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen. **Stikkord: Vis hensyn**

1. BRUK AV LEILIGHET/NÆRINGSLOKALE

- 1.1 Ved salg/utleie av seksjonen skal selveieren (selgeren) sørge for at alle informasjonen i forbindelse med salget/utleien omgående blir gitt styret og forretningsfører.

Meldingen skal inneholde:

- a) Seksjonsnummer
- b) Fullt navn, personnummer på kjøper(e)/leietaker(e).
- c) Selgerens/utleierens navn og personnummer, og/eller foretaksnummer.
- d) Nøyaktig overdragelsesdato.

- 1.2 Seksjonen skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro.

Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl. 21.00.

Spesielle avtaler med hensyn til åpningstider for de næringsdrivende blir avtalt skriftlig med de enkelte av disse seksjonseiere.

Generell ro på søn- og helligdager bør respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.

- 1.3 Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av seksjonene. Endringer av leilighet må foretas ifølge vedtektenes § 9 og 10.

- 1.4 Navneskilt på dører, postkasser og ringeanlegg skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlatelse av å følge dette innen rimelig tid kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.

- 1.5 For tilkopling til fellesanlegget for radio og tv må det kun benyttes godkjente, skjermede kabler.

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. I særskilte tilfeller kan det gis tillatelse ved at det sendes skriftlig søknad til styret.

- 1.6 Jevnlig kontroll gjøres for å fjerne vepsebol og fuglereder o.l.

- 1.7 Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer og brannbalkonger.

- 1.8 Ved mating av fugler bør det utvises forsiktighet for å unngå fuglehus og ekskrementer. Det er ikke tillatt å kaste mat ut på fellesarealene.
- 1.9 Enhver plikter å holde seksjonens avløpssystem åpent.

2. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

- 2.1 Eierne eller beboerne i den enkelte seksjon er ansvarlig for renhold av sitt eget inngangsparti.
- 2.2 Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke henges i oppgangene. Husgeråd, kasser, møbler o.l. må ikke plasseres i inngangspartiene.
- 2.3 Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er ikke tillatt å kaste/hensette i avfallsbeholderne fra renholdsverket.
- 2.4 Med unntak av renovasjonsbil, syke/møbeltransport, utryknings- kjøretøy og kjøretøy med dispensasjon er all innkjøring i bakgården forbudt.
- 2.5 Fellesvaskeriet må kun brukes i h.h.t. oppslag fra styret og bruksanvisninger for de enkelte maskiner.

3 KLAGER - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 3.1 Eventuelle klager overfor naboer p.g.a brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klart over forholdet og at problemet lett kan løses.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

- 3.2 Unnlatelse i å følge disse regler eller grove overtredelser av samme, ansees som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. vedtektenes § 11).

VEDLIKEHOLDSREGLEMENT FOR BOLISAMEIET HAVEGATEN 36

Vedtatt på konstituerende sameiemøte den 26. mai 1992

Alt vedlikeholdsarbeid som eieren av seksjon plikter å utføre, skal han/hun foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Seksjonseier skal selv sørge for et forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og de ytre rom som boligen disponerer, for egen kostnad; når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. - Vedlikeholdet omfatter følgende:

1. Maling/tapetsering og øvrig oppussing og fornyelse innenfor eget boareal.
2. Løpende vedlikehold og sjekking av boligens ildsteder, panelovner, komfyrer, ppvaskmaskiner, vaskemaskiner, tørketromler, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle/sikringsboks.
3. Løpende vedlikehold og sjekking av varmtvannsberdere, sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter med skåler og spylekasser, oppstaking av egne kloakkledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget.
4. Vedlikehold av alle innretninger som han/hun forøvrig har anskaffet seg i boligen.
5. Løpende renhold av egen bolig samt forsiktig bruk av utstyr som både er tilknyttet det elektriske anlegg såvel som vann- og avløpssystemet.
6. Alt vedlikehold i egen bolig må og skal være i henhold til de til enhver gjeldende regler og forskrifter som er gitt av våre myndigheter både sentralt og lokalt så som Byggforskrifter, Elektro- og VVS forskrifter.
7. Avfall som eieren av seksjon får grunnet vedlikehold og fornyelser i egen bolig skal øyeblikkelig fjernes fra eget såvel som fra sameiets fellesarealer. Kostnader og ansvar påhviler hver enkelt eier. Større vedlikehold og fornyelsesarbeider som krever avfallscontainere o.l. må ikke igangsettes uten samtykke fra styret av hensyn til øvrig ferdsel i nærmiljøet for øvrige naboer.
8. Boligeier plikter å holde sitt uteareal pent og ryddig. - Utvendig montering av store flaggstenger, levegger, o.l. må ikke gjøres uten godkjennelse fra styret.
9. Lagring av fyringsmidler, olje, parafin, ved m.v. må lagres uten sjenanse for naboene, og være i samsvar med brannforskrifter, og regler utgitt av den etat i kommunen som forvalter dette.
10. Sameieren plikter å rette seg etter de brannforskriftene som gjelder, og å sikre egen bolig med brannvarslingsutstyr. - Sameier anbefales å anskaffe brannslukkings- og rømmingsutstyr.

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET HAVEGATEN 36

Vedtatt på konstituerende årsmøte 26. mai 1992, sist endret på ordinært årsmøte 17.04.2018

§ 1

BOLIGSAMEIET HAVEGATEN 36 er et sameie etter lov av 16.juni 2017 nr. 65 Eierseksjonsloven med senere endringer.

Sameiet omfatter eiendommen A/S Havegaten 36, gnr 231 og bnr 163 i Oslo.

Sameiet har til formål å administrere og ivareta fellesoppgavene med hensyn til vedlikehold, på egen tomtegrunn i Oslo Kommune.

§ 2

Sameiebrøkene fastsettes på grunnlag av seksjonens areal (m²). Seksjon 2 har etter tilslutning fra samtlige seksjonseiere endret teller i sameiebrøken fra 112 til 93 da denne var feil beregnet ved seksjonering.

§ 3

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, med de unntak som følger av 2. og 3. ledd i denne paragraf.

Til sikkerhet for den enkelte seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet, gis det 1. prioritets pant i hver seksjon for et beløp på maksimalt 2G.

Styret gis likeledes fullmakt til å pålegge seksjonseierne å pantsette seksjonene for felles gjeld. Pant skal i første omgang gis innenfor rammen av avsatte beløp under pkt 2. Ytterligere pantsikkerhet for felles gjeld krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel driftsutgifter til sameiet, evt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret før ny eier tiltrer bruken. Slik godkjenning kan bare nektes med saklig grunn.

Før godkjenning kan gis må søkeren skriftlig erklære seg innforstått med sameiets vedtekter og bestemmelsene gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte ordens- og vedlikeholdsregler.

§ 4

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Samtlige seksjonseiere skal innkalles til årsmøtet og har 1 -enstemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtene.

Det ordinære årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 dagers varsel i brev til samtlige møteberettigedes adresser i BOLIGSAMEIET HAVEGATEN 36.

Innkallingen skal angi dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal følge resultatregnskap og balanse, forslag til driftsbudsjett, samt revisors beretning.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- a) behandle og godkjenne årsregnskapet,
- b) behandle andre saker nevnt i innkallelsen,
- c) foreta valg etter eierseksjonsloven.

Ekstraordinært årsmøte holdes etter styrets innkallelse når styret eller minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidige oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi de saker som vil bli behandlet.

I både ordinært og ekstraordinært årsmøte kan det kun behandles de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Dog kan møtet beslutte at det skal velges møteleder.

Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget.

§ 5

Sameiets anliggender ivaretas og ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Det tilstrebes et styremedlem fra hver oppgang. Styret velges på årsmøtet av og blant de møteberettigede. Funksjonstiden er 2 år.

Valgbare til styret er seksjonseiere. Styret konstituerer seg selv med varamedlem for styrets leder og nestleder.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Til å forestå sameiets daglige drift inngår styret kontrakt med forretningsfører. Styret kan meddele forretningsføreren fullmakt og prokura til å forplikte i alle saker som hører under den daglige drift.

§ 6

Forretningsfører fører sameiets regnskaper under kontroll av styret og en revisor valgt av årsmøtet.

§ 7

Sameiets fellesgoder, herunder grunn, boder og rom til felles utnyttelse skal nyttiggjøres til seksjonseierens fordel.

§ 8

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom seksjonseiere etter størrelsen på sameiebrøken med mindre årsmøtet bestemmer noe annet i medhold av Lov om eierseksjoner.

Styret kan fastsette at seksjonseierne forskuddsvis innen den 1. i hver måned skal innbetale det månedlige beløp som skal dekke fellesutgiftene.

De månedlige beløp skal fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve, som bør justeres i takt med inflasjonen i samfunnet. Reservene benyttes til dekning av ekstraordinære utgifter.

§ 9

Seksjonene skal kun benyttes i hht oppdelingssøknaden.

Ingen må bruke en seksjon på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Årsmøtet fastsetter nærmere ordensregler for eiendommen.

Seksjonseieren må ikke uten godkjenning fra styret gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten. Av hensyn til den felles interesse for penest mulig fasade bør styret treffe bestemmelser som vedrører bl.a. markiser, utvendig maling, utvendige lamper o.l.

§ 10

Vedlikeholdet av seksjonseierens egen seksjon påhviler hver enkelt seksjonseier i medhold av vedlikeholdsreglementet for samme. Unnlater denne å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret besørge dette utført for seksjonseierens regning og risiko.

Styret eller den styret utpeker skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn.

Eier av seksjon nr. 2 (gnr. 231 bnr 163 i Hagegata 36 a, 5. etg.) er til enhver tid ansvarlig for innsetting, vedlikehold og eventuell utskifting av takvinduene i seksjonen. Disse vinduene kommer ikke inn under fellesansvaret til sameiet, slik det gjelder for gårdens øvrige vinduer. Dersom det fagmessig kan påvises at lekkasje eller fuktskade på dette taket skyldes takvinduene er det eier av denne seksjonen og ikke sameiet som står ansvarlig for utbedring. Dersom seksjonen overtas av nye eiere i fremtiden vil ny eier overta ansvaret for vedlikeholdet av denne seksjonen. Seksjonseierne er for øvrig bundet av bygningsrådets bestemmelser bl.a. vedrørende utskifting av vinduer og alle gjeldende bestemmelser som vedrører bygningsmessige forandringer i den enkelte seksjon.

Ingen må bruke fellesanleggene slik at andre unødig eller urimelig hindres i rettmessig bruk av anleggene.

§ 11

En seksjonseier som vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, trass i skriftlig advarsel, overtrer husordensreglene, sameiets vedtekter og vedlikeholdsreglement for egen seksjon eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av styret pålegges å selge sin seksjon.

Styret gir melding om dette i rekommandert brev med en klar angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at styrets vedtak kan påklages til behandling i et årsmøte innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Det vil alltid anses som vesentlig mislighold at en seksjonseier ikke betaler forfalte fellesutgifter innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt.

Styrets eller årsmøtets vedtak blir endelig hvis det ikke innen 30 dager etter at underretning har funnet sted, anlegges søksmål for å få prøvet vedtaket.

§ 12

Årsmøtet fastsetter husordensregler. Tillegg og endringer i disse avgjøres ved alminnelig stemmeflertall.

§ 13

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65 med senere endringer for de saker som ikke er spesifisert i disse vedtekter.

Disse ovennevnte vedtekter i 13 paragrafer er i konstituerende årsmøte den 26. mai 1992 enstemmig vedtatt.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hagegata 36B
0653 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Katrine Edvardsen

Telefon: 452 68 538
E-post: katrine.edvardsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre