

Hagegata 5A

TØYEN

notar



Prisantydning Kr. 4 900 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 67/76 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Hagegata 5A

Spennende toppleilighet i 4.etg med klassiske detaljer. 2,90 m takhøyde. Bad fra 2013. Varmtvann, internett og TV inkludert.

Adresse	Hagegata 5A 0577 OSLO
Prisantydning	Kr 4 900 000,-
Fellesgjeld	Kr 316 674,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris	Kr 5 217 764,-
Fellesutgifter	Kr 5 947,-
BRA-i/BRA Total	67/76 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1897
Soverom	2
Etasje	4

Sjarmerende 3-roms beliggende i byggets 4.etasje med gjennomgående planløsning. Boligen har behov for oppussing.

Samme eier i mer enn 35 år. Her er det lett å trives!

Sitat selger: "Jeg har stortrivdes både i leiligheten og i området! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i borettslaget uten gjenboere. Det er kun én etasje opp til felles takterrasse, som gir gode solforhold. Borettslaget har et godt naboskap og en pent oppgradert bakgård med hyggelig uteplass. Vi flytter da vi har behov for større plass".

- Klassiske detaljer som stukkatur, rosetter, tregulv og innerdører
- 2,90 meter takhøyde i stuen
- Sjarmerende vedovn i stue
- Bad og soillrør (2013) i regi av borettslaget
- Varmtvann, internett og TV er inkl.
- To boder på totalt 9 kvm
- Felles solrik takterrasse og frodig bakgård

Velkommen!

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	25
Nøkkelinformasjon	31
Vedlegg	47
Budgivning	98

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning

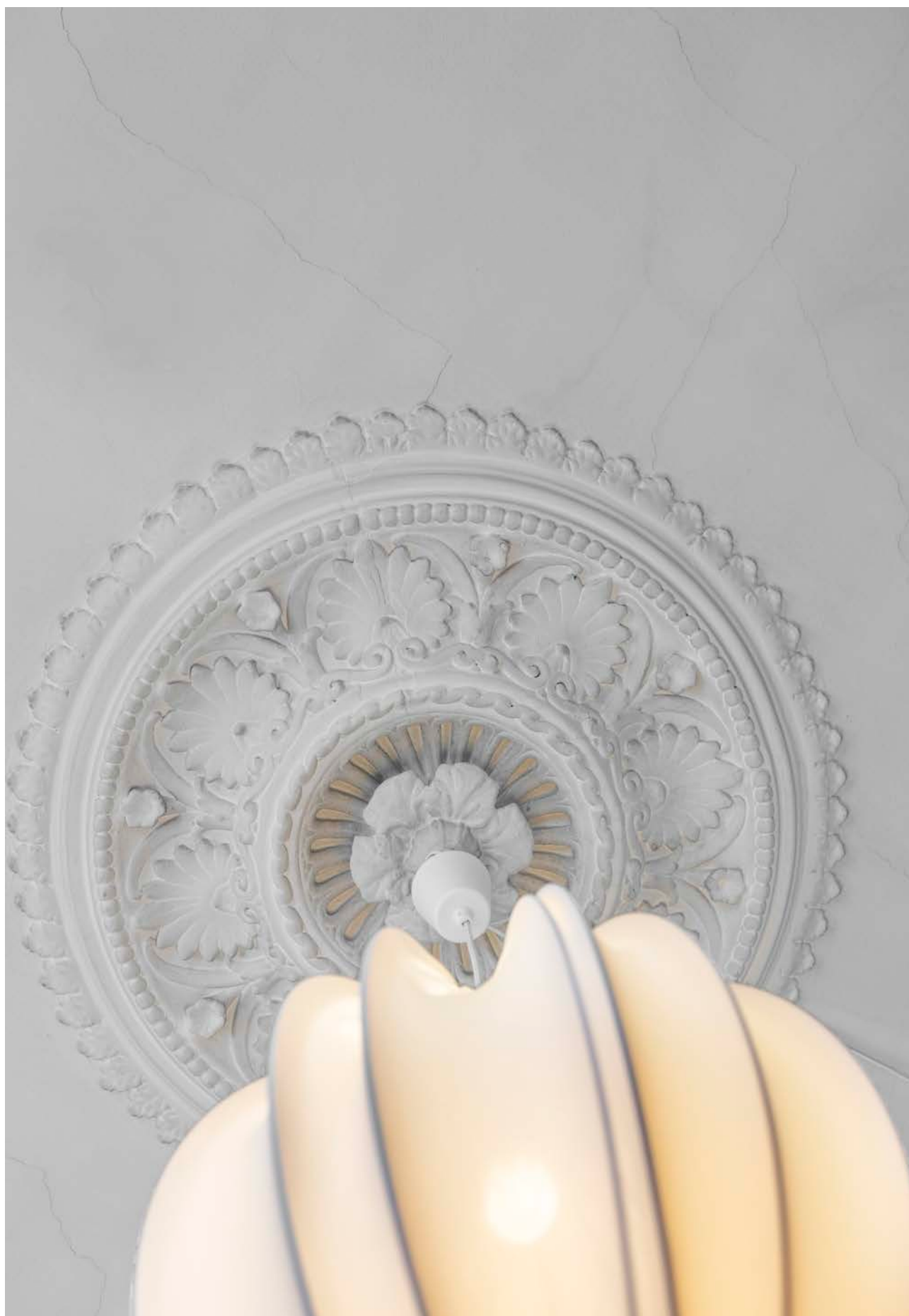


TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.















Dagfoto 19.JPG

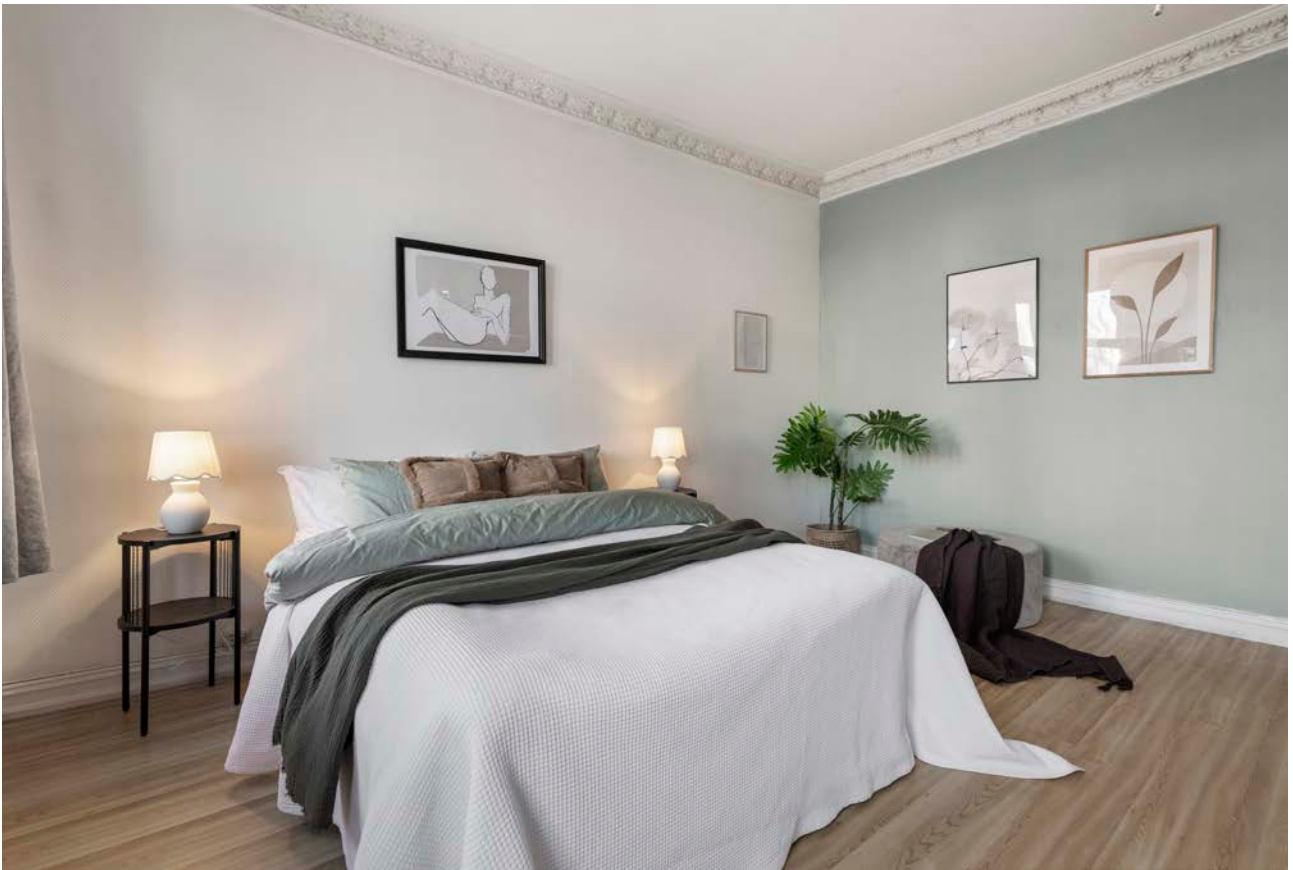


Dagfoto 18.JPG

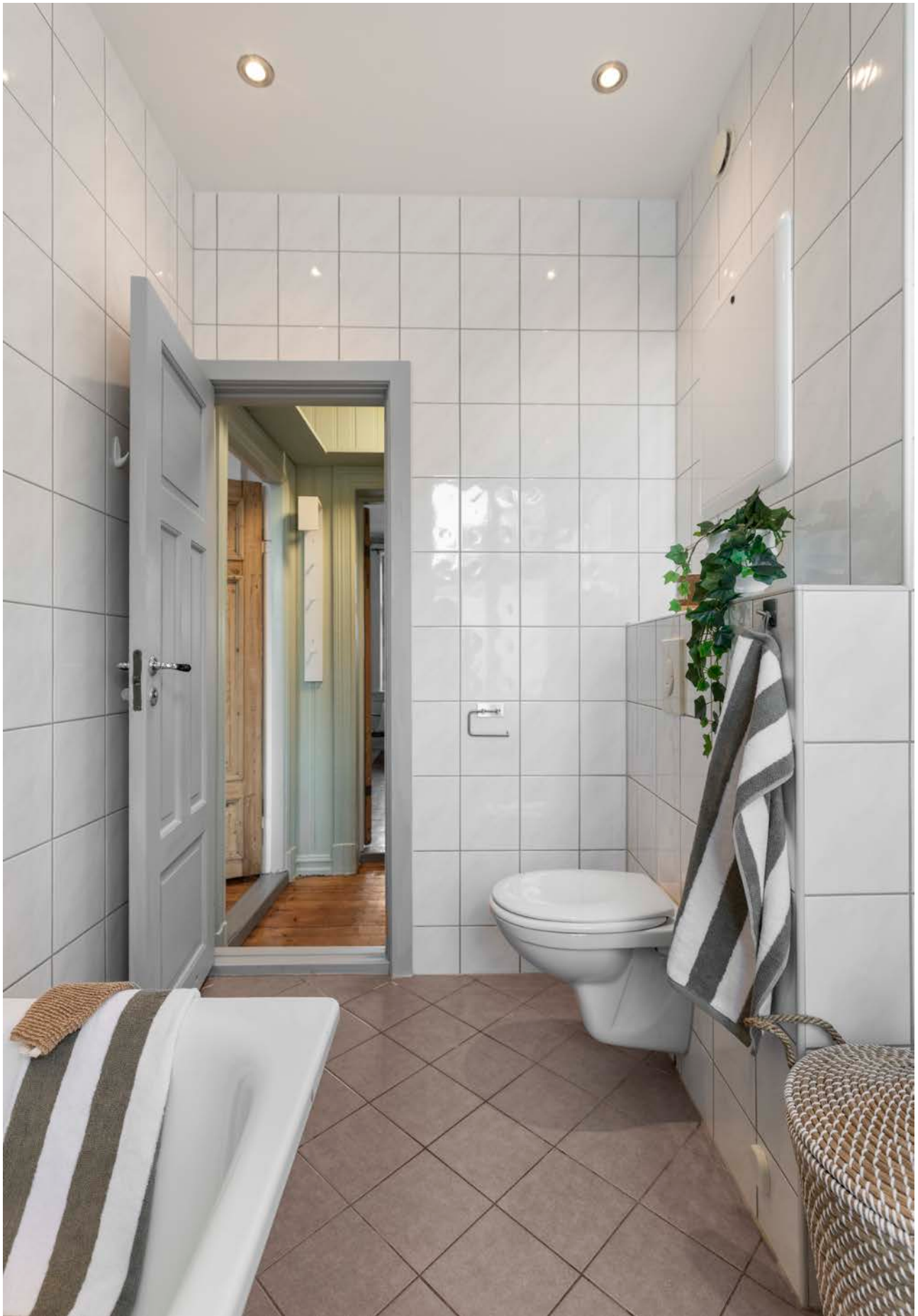


Dagfoto 16.JPG





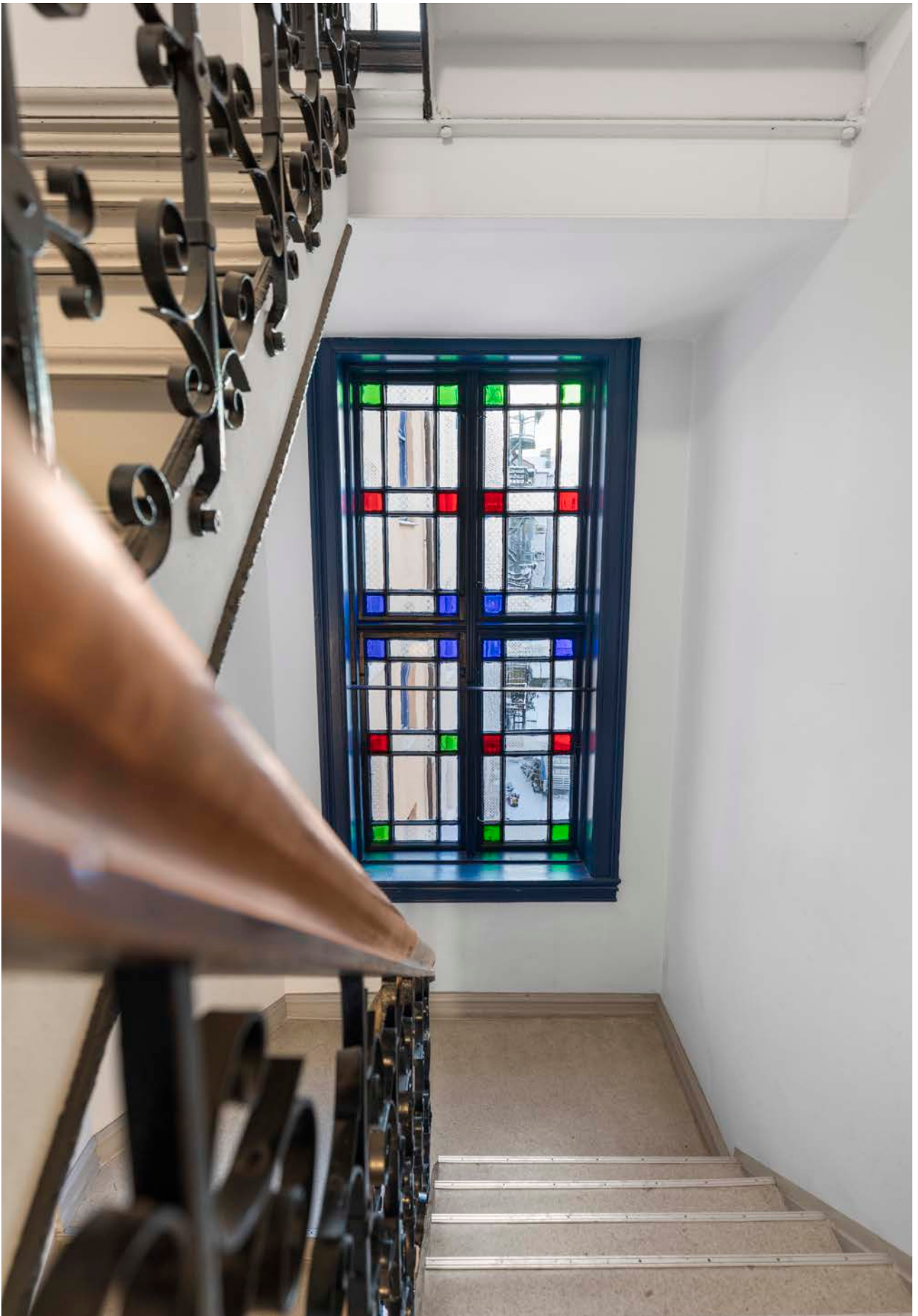










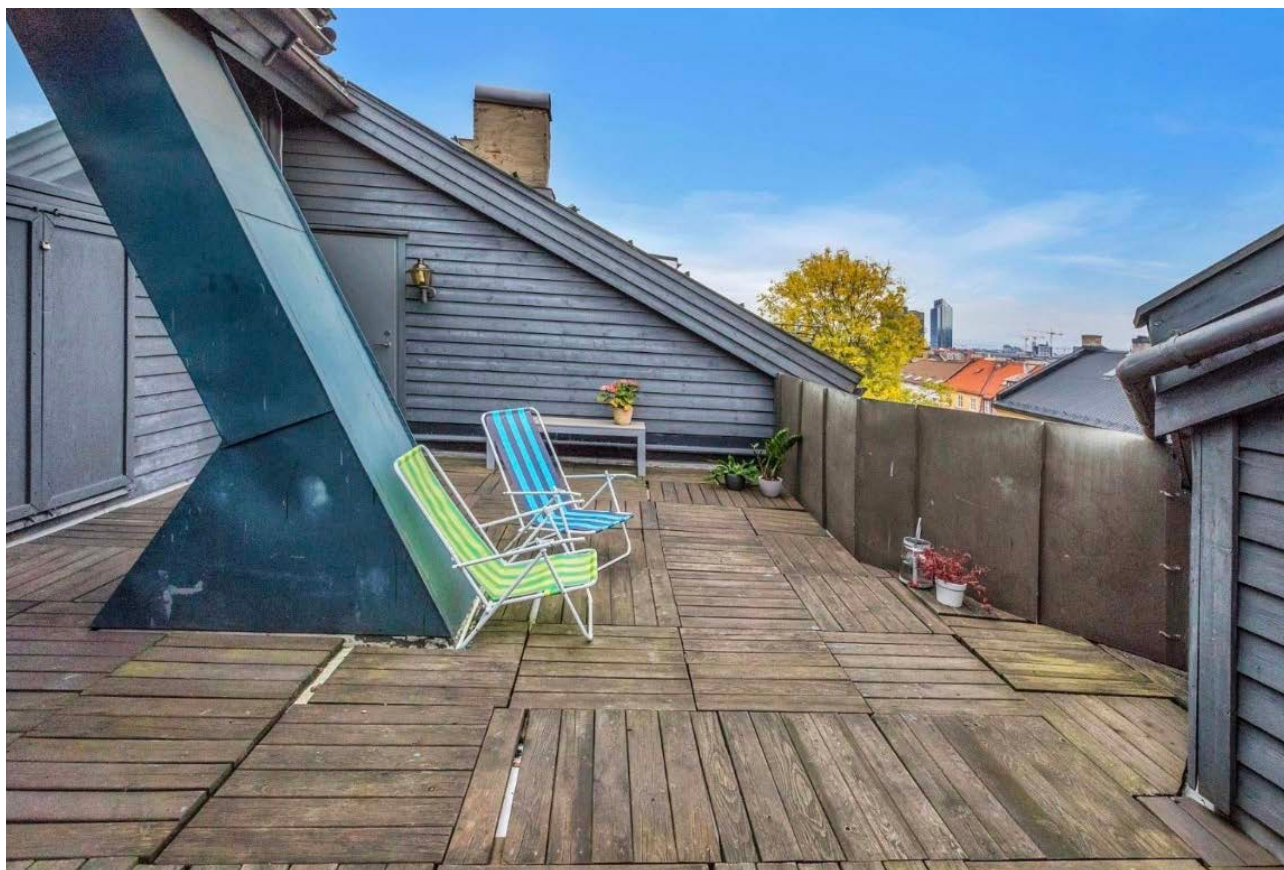




Felles bakgård med belegningsstein, gressplen, busker og diverse beplantning.. Bilde tatt fra 2022.



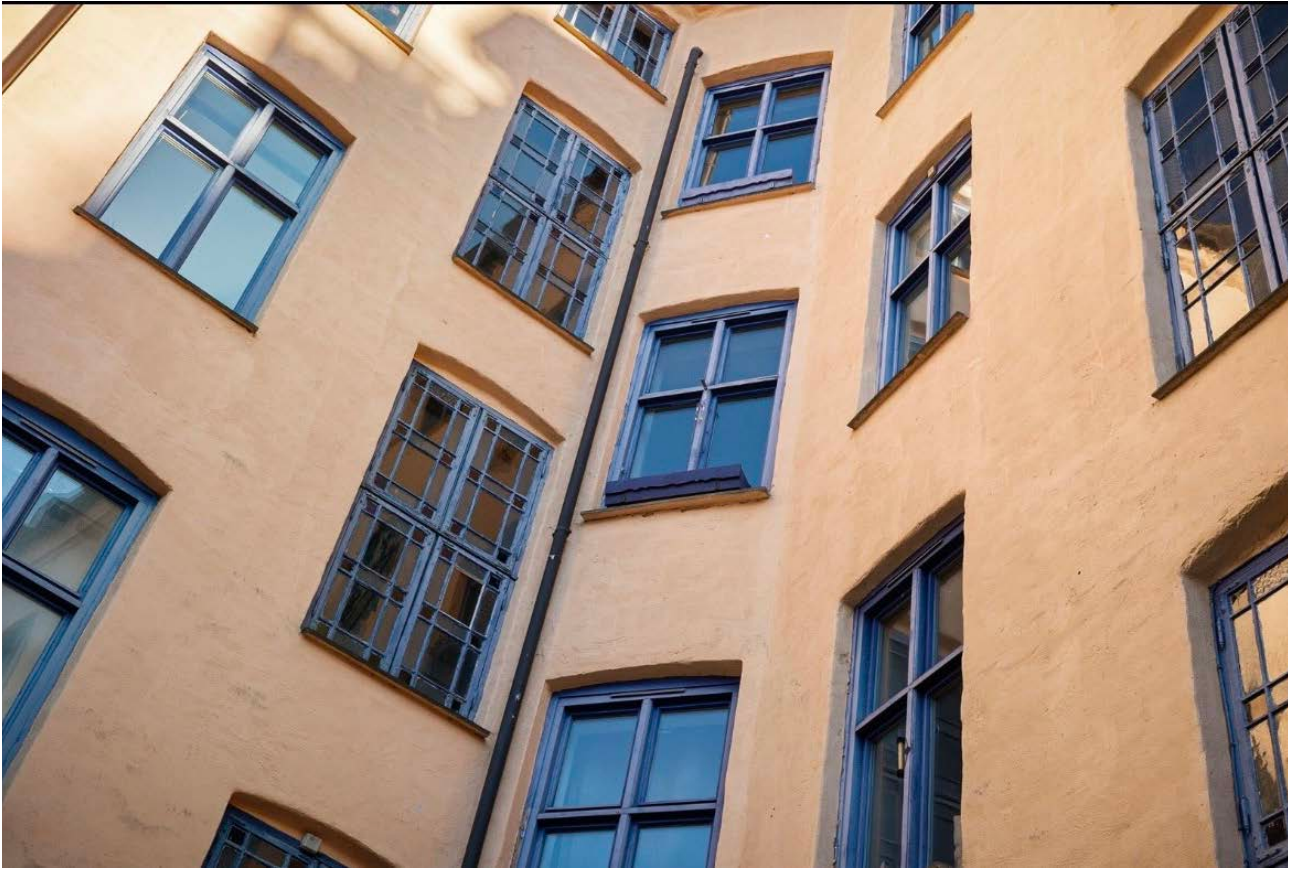
Her er det også platting med utemøbler og grill som beboerne kan benytte. Uteområdet er svært hyggelig og er skjermet fra støy og trafikk.. Bilde tatt fra 2022.



Borettslaget har også en herlig felles takterrasse med gode solforhold og flott utsikt. Bilde tatt fra 2022.



Takterrassen er vestvendt og har sol på sommeren fra ca. 10-21 på sommeren. Bilde tatt fra 2022.



Fasade fra baggården



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen. I dag tiltrekker området seg mange unge og er en bydel med positiv utvikling. Leiligheten har flere flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet som Sommerfrydshagen, Botsparken og Botanisk hage. Parkenes store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, solbading og lek.

På Tøyen Torg like ved finner du blant annet T-banestasjonen hvor alle linjene går, dagligvarebutikker, apotek, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten og populære Postkontoret med øl, pizza og quiz.

Grønnsakhandlerne på Grønland Basar kan også anbefales, her finnes også et av Vinmonopolets utsalg. Det er for øvrig kort vei også til Grünerløkka, enten til fots eller med bysykkel. På Grünerløkka er det et bredt utvalg av trivelige kaféer og spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Sildøst samt unike forretninger på rekke og rad.

For den aktive er det kort avstand til flere treningssentre som Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland og SATS/ Elixia på Kampen og Schous plass. Tøyenbadet åpnet 2025. Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Gamle Oslo er en bydel som har vært og fortsatt er i sterk utvikling de seneste årene med arbeidet med Fjordbyen/Bjørvika. Dette området har vært i sterk utvikling de siste årene med arbeidet rundt Operaen, Deichmanske Bibliotek og Munchmuseet. Dette gir en synlig merverdi for området.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

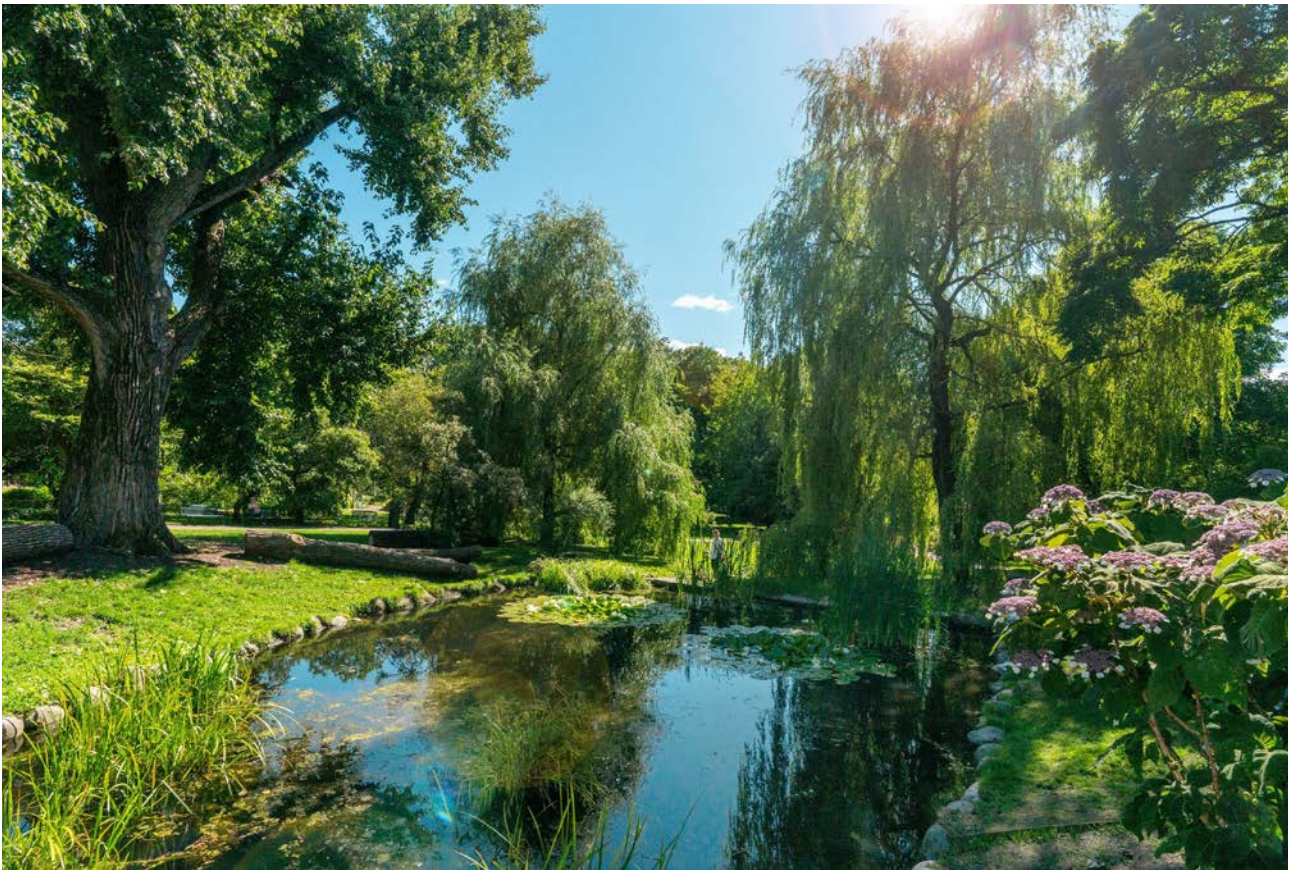




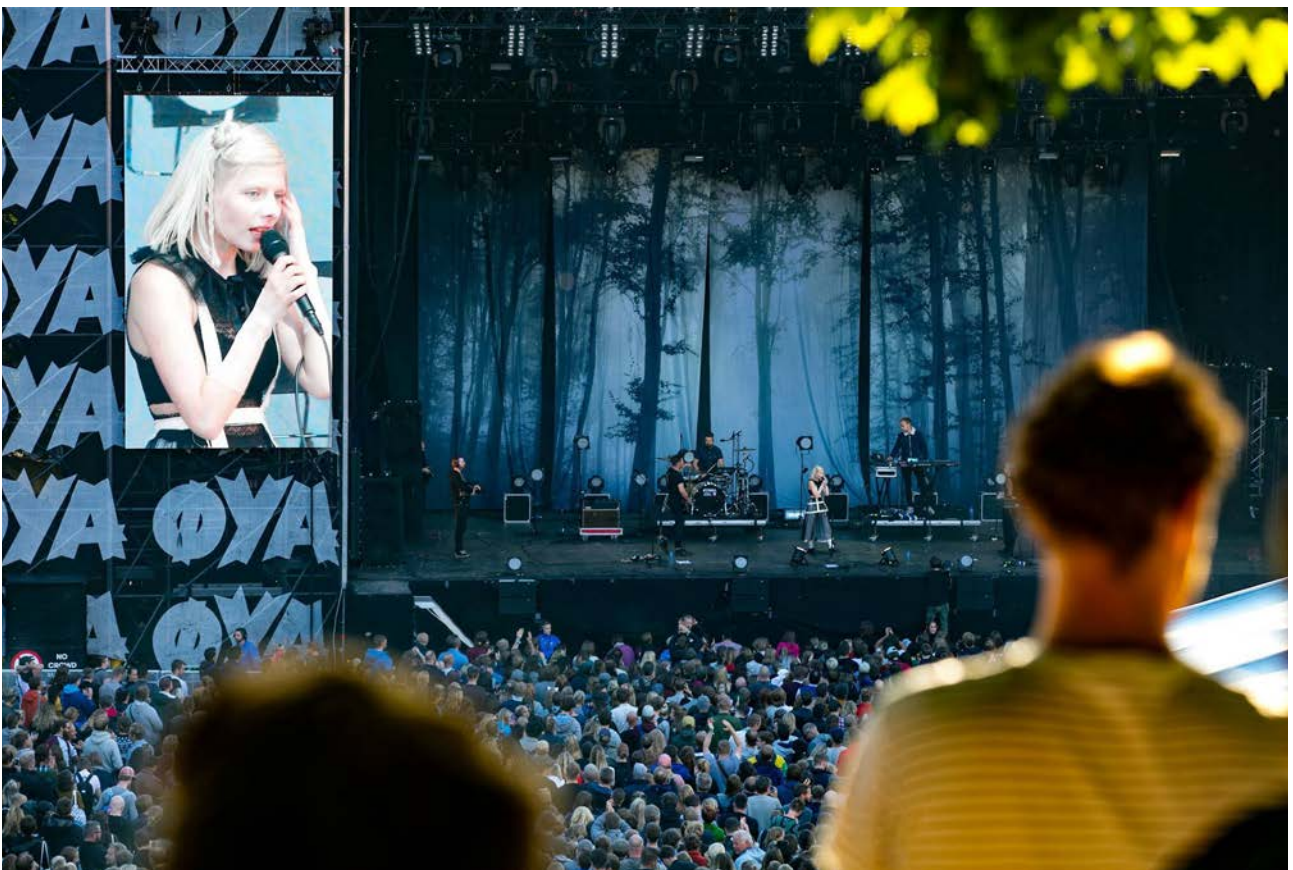
Pillefyken i Monrads gate 1 har en flott uteservering med skikkelig god mat.



Postkontoret på Tøyen Torg er populært



Botanisk hage er like ved



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år.

Nabolagsprofil

Hagegata 5A - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

 Tøyen skole Linje 5N, 60	1 min  0.1 km
 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min  0.3 km
 Heimdalsgata Linje 17	11 min  0.9 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min  1.1 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min  1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	1 min  0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min  0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min  0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min  1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min  1.3 km
Hersleb videregående skole	8 min 
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min  1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

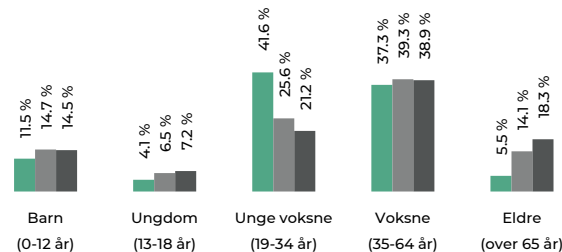
Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen ve...	2 048	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Tøyen Post i butikk	3 min  0.2 km
Kiwi Tøyen	4 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 naboene 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. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

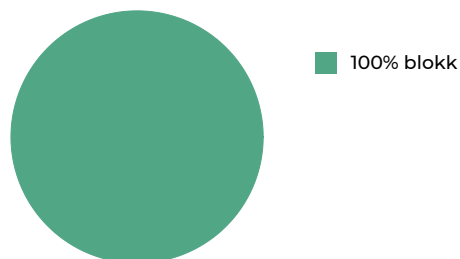
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

🏠 Tøyen skole	1 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km
🏠 Schubelersgate friområde balløkke	1 min 🚶
Ballspill	0.1 km
🏊 Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Grønland	8 min 🚶

Boligmasse



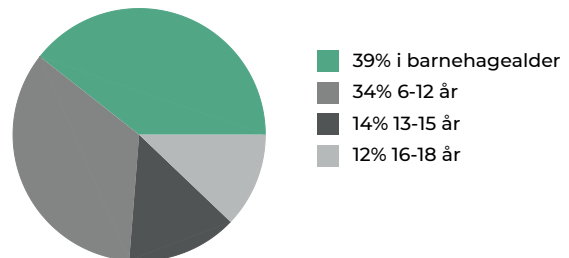
«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏠 Tøyen Torg	4 min 🚶
🏠 Boots apotek Tøyen	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



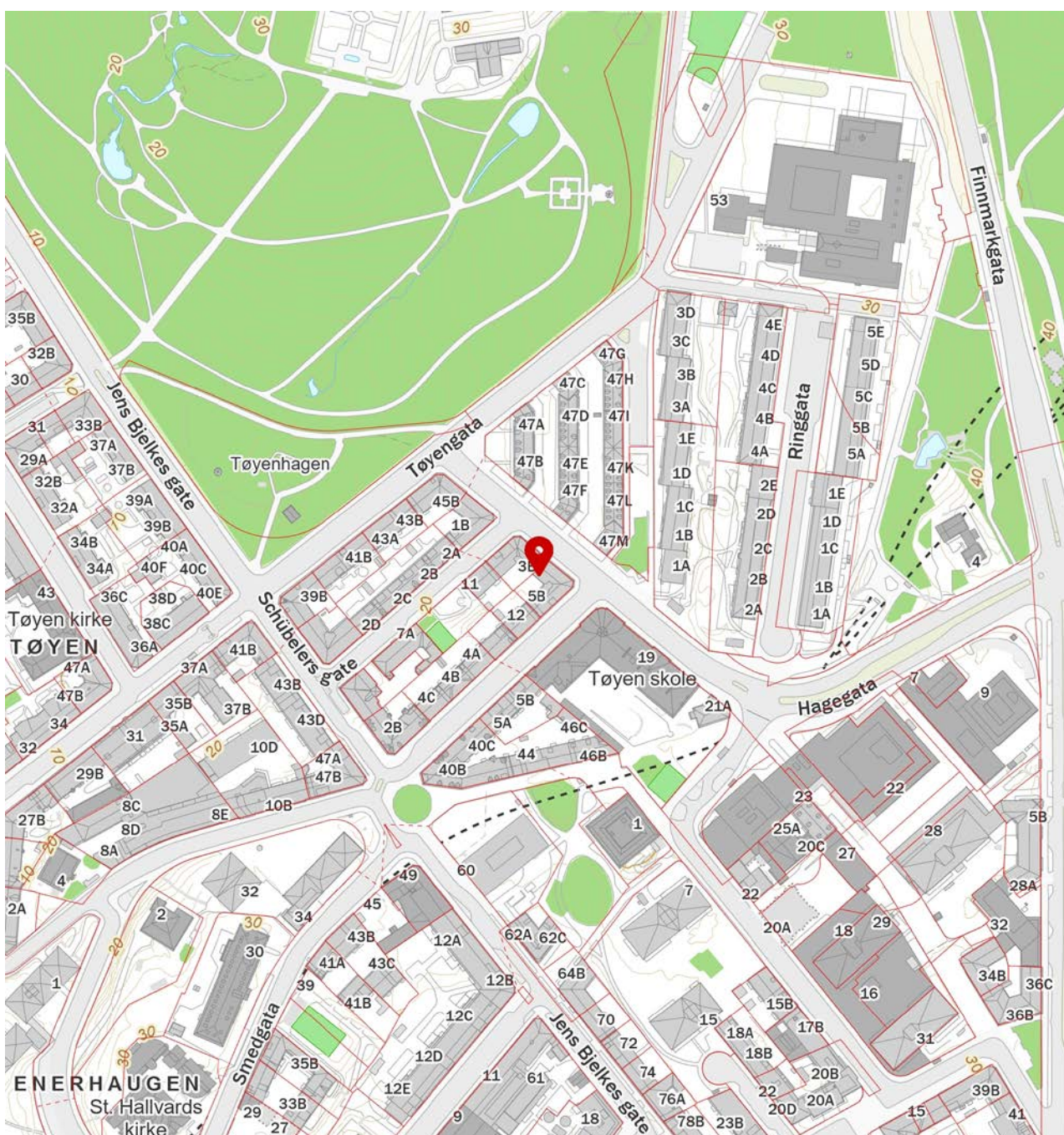
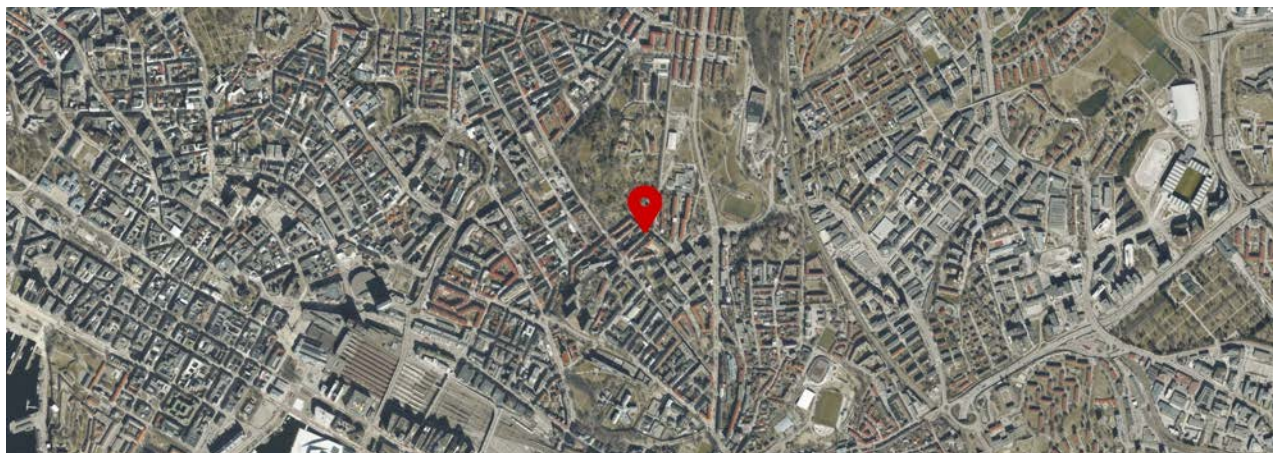
0%

60%

Munchmuseet/Enerhaugen vestre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hagegata 5A, 0577 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0072/25

SELGER

Hanne Merete Lund Væringsaasen

MATRIKKE

Gårdsnummer 229, bruksnummer 13, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 14 i Borettslaget Hagegata 5 med orgnr.: 948 426 927 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har hatt en strømforbruk som tilsvarer 10 021 kWh for 2025. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 417 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles bakgård med belegningsstein, gressplen, busker og diverse beplantning. Her er det også platting med utemøbler og grill som beboerne kan benytte. Uteområdet er svært hyggelig og er skjermet fra støy og trafikk.

Borettslaget har også en herlig felles takterrasse med gode solforhold og flott utsikt. Takterrassen er vestvendt

og har sol på sommeren fra ca. 10-21 på sommeren.

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.01.2026. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1897

BYGGEMÅTE

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2+1 lags glass mot gate datert 1985.

Dører: Malt profilert entrédør B30 – 35dB (brann- og lyddør) datert 2023.

Innvendige dører: Innvendig har boligen originale lutede furu fyllingsdører. Nyere dør til bad.

Pipe/ildsted: Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2018 Vedovn. Jøtul 602.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på baderomsvegg med 2 x stoppekraner for bad.

2 x stoppekraner i kjøkkenbenk.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Varmesentral: Det er sentralanlegg for varmt vann.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Branntekniske forhold: Felles brannvarslingsanlegg i bygget fra 2019. Flere røyksensorer i leiligheten. 6 kg brannslukker.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Vinduer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 31 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 51 mm skjevhet på stort soveromsgulv. Nivåforskjell mellom flere rom. Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 – 100 000,-.

Innvendige dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svertesopp er registrert. Kalkutslag i gulvfliser ved dør. t bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om svertesopp

hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Ventilasjon bad. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Trekk kontrollert med ampull. (naturlig avtrekk er et avvik i seg selv) Kapasitet/hull i dør bør økes for tilfredstillende luftsirkulasjon. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid. Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Overflater og innredning kjøkken. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. I regi av borettslaget fikk vi nye bad i overgangen 2012/2013. Utført av: Rørl/VVS Brødrene Bastiansen.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Borettslaget har satt opp ovner og avfukter i felles kjeller i blokka.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Borettslaget byttet hele taket i ca.2018 etter lekkasje i bygården.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? I 2018 ble pipeløpene oppgradert med rør i pipe. I 2020 sjekket brannetaten fyringsstedet i leiligheten, fant ingen avvik.

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

1896/97, så den 130 år gamle leiligheten har skjeve gulv og riss/småsprekker i opprinnelig tak.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Det har tidligere vært noen få sølvkre på badet, løst med limfelle.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? I 2021 hadde Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Elvia EL-kontroll av leiligheten. Løs kontakt på badet ble festet. Ingen avvik.

Tilleggskommentar:

For å være helt korrekt ble leiligheten kjøpt i 1990 sammen med min mor, jeg tok over som eier i 2015, men har bodd i leiligheten siden 1990. Feil på termostaten på varmekablene på badet. Kullfilter på kjøkkenvifta mangler. Lysarmaturene over benkene på kjøkkenet virker ikke, midlertidige ledlysstriper satt opp. Døra til kjøkkenet er hard å lukke. Terskel inn til det ene soverommet har skade. List inn til gangen foran kjøkkenet mangler. Noen vinduer er litt trege og lukke/Åpne, er værslitte, har løs kitt. Leiligheten er et oppussingsobjekt og trenger oppgradering av de fleste flater.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Moderniseringer i boligen:

2023: Malt profilert entrédør B30 – 35dB (brann- og lyddør).

2018: Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

2012/ 2013: Nytt bad i regi av borettslaget, samt nye rør på kjøkkenet. Rørl/VVS Brødrene Bastiansen

2012: Nytt sikringsskap med automatsikringer i regi av borettslaget.

Større rehabilitering og vedlikehold i borettslaget:

2025: Oppgradering av felles brannvarslingsanlegg, årlig sjekk av alle leiligheter. Ovner og avfukter satt opp i kjeller i regi av borettslaget.

2024: Ny forretningsfører for borettslaget USBL.

2021: Fikse plass for sykkelparkering. Brannsikring i kjelleren – Norfug AS.

2020: Fornye bakgården. Bakgården pussa opp på dugnad. Bygget plattingen, fjernet skjul for søppelkasser, anla ny plen mm. Brannetting rundt dører, etasjeskiller, brannmale bærebjelker mm. Tetting av innganger som rotter/skadedyr kan komme seg inn i kjeller- Gamle Oslo Servicesentral AS.

2018: Totalrenovering/-omlegging av taket på bygården – KB Blikk AS. Det ble lagt ny membran, ny takstein, hele pakka.

2018: Fibernett til alle beboere – Homenet As. Fiberkobling til hele bygget og inn i alle leiligheter.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig med tilbygg i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 1977 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Pågående byggesaker:

Hagegata 3 A og B – oppføring av fem balkonger. Saksnummer: 202512967. Siste dok. 18.12.2025.

Hagegata 19 – utvidelse av skolegård – Tøyen skole. Saksnummer: 202522404. Siste dok. 01.12.2025.

Hagegata 1 – utskifting av 12 vinduer mot bakgård. Saksnummer: 202507641. Siste dok. 18.11.2025.

Sørligata 44 – 46 – Bruksendring fra loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202509802. Siste dok. 16.09.2025.

Eiendommen er verneverdig. Den er kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo som bygningslokalitet og enkeltminne bygning. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser, eventuelt målebrevskart, tegninger samt grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Varmekabler i baderomsgulvet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligen er tilknyttet Global Connect 1000m-bit/s fibernett og Allente TV i regi av borettslaget. Dette er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 6 200,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 090,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1898, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfyllt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen nå ikke utsteder ferdigattest på tiltak omsøkt før 1998.

Det foreligger også ferdigattest for Installasjon av brannalarmanlegg datert 2025, rehabilitering av 15 bad datert 2013, ferdigattest for sammenslåing av leiligheter m.m. datert 1988 og melding om ferdig byggearbeid for innredning WC (dårlig original) datert 1961.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2 og gang.

- Takhøyde i stue er målt til ca. 2,90 meter av takstmann.

I tillegg disponerer leiligheten en netting kjellerbod på 5 kvm merket 14 og en panelt loftsbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 4 kvm. Mrk. 14.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Spennende leilighet med god planløsning i 4. etasje. Store vindusflater er med på å skape gode innvendige lysforhold og et luftig preg. Leiligheten er gjennomgående og har en god samt arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

ENTRÉ/GANG

Praktisk entré som binder alle rommene i leiligheten. God plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i entréen. Malt profilert entrédør B30 – 35dB (brann- og lyddør) datert 2023.

- Automatsikringer med skap i felles trappegang. Nytt sikringsskap med automatsikringer i regi av borettslaget i 2012.

SEPARAT KJØKKEN

Eldre kjøkken med innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. 2 x stoppekraner i kjøkkenbenk.

STUE

Stuen har god plass til sofagruppe og salongbord. Naturlig plass til tv og lydanlegg. Spisebords gruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag. I stuen finner du også en peisovn som gir hygge og god varme på kalde vinterdager. Rommet har flere av de klassiske detaljene som store vindusflater, stukkatur, rosett og peisovn. Disse detaljene gir en god atmosfære og gjør at rommet oppleves som lyst og luftig.

- Himlingshøyde er ca. 290 cm. i stuen.

- Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2018. Vedovn. Jøtul 602.

SOVEROM 1

Romslig og lunt hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket møblement. En stor garderobeløsning er satt inn langs den ene vegg. Garderobeskap medfølger salget.

SOVEROM 2

Dette rommet vil fungere ypperlig som både barnerom, kontor og gjesterom. Garderobeskap medfølger salget.

BAD/WC

Baderommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2013. Baderomsinnredning har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser. Taket er malt.

- Nytt bad i regi av borettslaget, samt nye rør på kjøkkenet. Rørl./VVS Brødrene Bastiansen. Utført 2013.

INNVEDIGE OVERFLATER

Gulv: laminat og tregulv.

Vegg: malt trepanel og malte flater/strie.

Tak: malte flater.

VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon.

HVITEVARER

Hvitevarene medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Leiligheten disponerer 1 netting kjellerbod på ca. 5 kvm. Mrk. 14.

4. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2 og gang.

5. etasje

BRA-e: 4 m² Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 4 kvm. Mrk. 14.

IKKE MÅLBARE AREALER

Loftsbod. Skråtak. Målbart ca. 4 kvm.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av borettslagets bakgård, sykkelstativer, takterrasse og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 900 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 947,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Varmtvann, Internett, tv, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Herav:

Felleskostnader: 3446,-

TV/Internett: 354,-

Avdrag felleslån: 577,-

Renter felleslån: 1249,-

Avdrag lån ytterdør: 226,-

Renter lån ytterdør: 95,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir viderefakturert til aktuelle andelseiere høst og vår

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 492 569,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 970 276,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 4 900 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning: 5 217 764,-

Av dette utgjør kr. 316 674,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners på kr. 8 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.
- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/229/13:

03.02.1897 - Dokumentnr: 900801 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

25.03.1958 - Dokumentnr: 405182 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.06.1958 - Dokumentnr: 508824 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

31.03.1964 - Dokumentnr: 504482 - Rettighet

Rettighetshaver: Hansbak Reinert

Løpenr: 1177650

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

LEIE-TID: 10 ÅR

INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 15,000

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,820

LEIE MOT INNSKUDD

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

31.03.1964 - Dokumentnr: 504483 - Rettighet

Rettighetshaver: Hansbak Reinert

Løpenr: 1177650

LEIEAVTALE

LEIE AV LEILIGHET

LEIE-TID: 10 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,362

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

17.06.1969 - Dokumentnr: 511781 - Rettighet
Rettighetshaver: Sjølie Ole Kristian
Født: 02/04-1923
LEIEAVTALE
MÅNEDLIG LEIE NOK 100
ATELIER
UOPPSIGELIG
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

04.07.1978 - Dokumentnr: 511481 - Rettighet
Rettighetshaver: Lydersen Dag
Løpenr: 1178597
Rettighetshaver: Lydersen Grethe
Løpenr: 1178596
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,800
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

06.02.1897 - Dokumentnr: 900031 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

29.11.1985 - Dokumentnr: 74631 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:137 Snr:2 til 11
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1985 - Dokumentnr: 80969 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:132
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.10.1987 - Dokumentnr: 65334 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:136
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

FORSIKRINGSSKAP
If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER
SP6766972

OM BORETTSLAGET
Borettslaget Hagegata 5 består av 15 boliger og ingen næringslokaler i oppgangene 5A og 5B.
Borettslaget har egen FB-side og USBL-app(Bonabo) hvor informasjon blir delt/gitt.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Felles takterrasse og bakgård. Man kan «booke» bakgården eller takterrassen til selskaper om man ønsker det.

Felles brannvarslingsanlegg/sentralen står i B-oppgangen.

Borettslaget har ikke vaktmester. Styret har leid inn vaktmesterkompaniet ved behov.

Tidligere var det fellesvaskeri, men det er under avvikling. Vaskeriet ble benyttet mindre og mindre, så når vaskemaskinen gikk i stykker ble det ikke prioritert å kjøpe ny. Tørketrommel virker og brukes, i tillegg står varmtvannstankene der. I kjelleren er det et fellesrom hvor sykler parkeres på vinteren, ellers er det sykkelparkering i bakgården. Det er også en snekkerbod i kjeller som er en del av fellesarealet og står til beboernes disposisjon. Dette i følge selger på mail 09.01-2026.

Styrets arbeid i 2024:

- Tre varmtvannstanker i kjelleren er byttet ut
- Det er montert panelovner i kjelleren som et tiltak for å få ned fuktigheten
- Byttet låssylinger i begge inngangdørene
- To leiligheter har fått etterjustert de nye inngangsdørene av "Byggvisjon"
- Bistått i forbindelse med forsikringssak pga feilmontert avløpsrør på bad i oppgang b - Hatt befarings for fjerning av tagging
- Hatt befarings for rehab. av grunnmur mot gate
- Hatt kontroll for avtrekk på bad i begge oppganger
- Opprettet Vipps-konto for betaling av tørketrommel i kjeller

Generalforsamlingen har gitt sitt samtykke til bygging av balkonger for leilighetene med enhetsnummer 3, 5, 7, 12 og 14. Denne andelen ville kunne få balkong. Saken ble behandlet sist generalforsamling og fikk ikke tilstrekkelig tilslutning. Det arbeides ikke videre med balkonger i borettslaget pt. i følge styret på mail 09.01-2026.

Rehabilitering av grunnmur mot Sexes gate og Hagegata. Styret ønsker å innhente tilbud for rehabilitering av grunnmur mot Sexes gate og Hagegata.

Dersom grunnmur rehabiliteres, ønsker styret å inngå avtale med eksternt firma for regelmessig fjerning av eventuell tagging.

Det ble gjort en inflasjonsjustering for 2026. Ellers ingen økning i felleskostnader eller fellesgjeld. Det ble diskutert på forrige ordinære generalforsamling å renovere fasaden mot gaten. Dette er prioritert. Dette i følge styret på mail 09.01-2026.

PART. OBL. NR.

100

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 316 674,- pr. 06.01.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Borettslaget har 2 lån med følgende vilkår per 06.01.2026:

Lånenummer: 16366736135, DNB Bank ASA

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rente: 5.15% pa.

Andel av saldo: kr. 22 617,-

Siste termin: 31.12.2032

Lånenummer: 16367786462, DNB Bank ASA

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rente: 5.15% pa.

Andel av saldo: kr. 294 057,-

Siste termin: 30.09.2048

ANDEL FORMUE

Kr. 20 839,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond. Borettslaget har imidlertid legalpant i andelen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

USBL

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er adgang til å søke om tillatelse til husdyrhold. Godkjenning fra styret skal foreligge før husdyret skaffes.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Gården har ingen vaktmester. Beboerne har dermed et felles ansvar for bygningen og arealene rundt, sommer som vinter. Dette innebærer alt fra snømåking til vanning av blomster. Er det behov for innkjøp (f.eks. sand vinterstid eller lysrør til kjelleren) kan dette avtales med styret. Kostnaden vil bli refundert.

Det er ikke tillatt å grille på takterrassen grunnet brannfare.

Det er ikke tillatt å flytte eller rive vegger uten først å søke styret om godkjenning.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det arrangeres felles dugnader to ganger i året. Hver enhet vasker trappen fra sin leilighet ned til neste. Denne leiligheten vasker trappen fra loftet, ned til sin og videre ned til naboen under. Man vasker etter behov, tidligere var det en gang i uka, så annenhver uke, nå er det etter behov, særlig vinterhalvåret. Hele trappa, gelender og vinduer vaskes også to ganger i året på dugnadene. Dette i følge selger på mail 09.01-2026.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Boligen ble vasket av firma 06 januar 2026 og vil derfor ikke bli vasket noe ytterligere før overtagelse.

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og borettslagets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.10% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 19 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 900,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg

gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 06.01-2026
Egenerklæringsskjema, datert 08.01-2026
Boliginformasjon, datert 06.01-2026
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises av megler.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HAGEGATA 5A

Tilstandsrapport, datert 06.01-2026

Egenerklæringsskjema, datert 08.01-2026

Boliginformasjon, datert 06.01-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Hagegata 5 A, 0577 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 229, bnr. 13
 Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 10.01.2026

Oppdragsnr.: 16592-1810

Referansenummer: MR5159

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Primært eldre leilighet med moderniseringsbehov.

Baderom med røropplegg fra 2012/2013 i regi av borettslaget. Se øvrige oppgraderinger i rapporten.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2+1 lags glass mot gate.
Malt profilert entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og tregulv. Veggene har malt trepanel og malte flater/strie. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2018
Vedovn. Jøtul 602.
Innvendig har boligen originale lutede furu fyllingsdører. Nyere dør til bad.
Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2013 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest-Oslo kommune.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 0-8 mm ved hovedsluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.
Fall mot sluk er målt til 5 mm ved hjelpesluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet av ukjent fabrikat og eldre dato har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderomsvegg med 2 x stoppekraner for bad.
2 x stoppekraner i kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Calliganlegg.
Panelovner.
Downlights.
Innlagt fiber. iflg. eier.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Stukkatur og rosetter.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

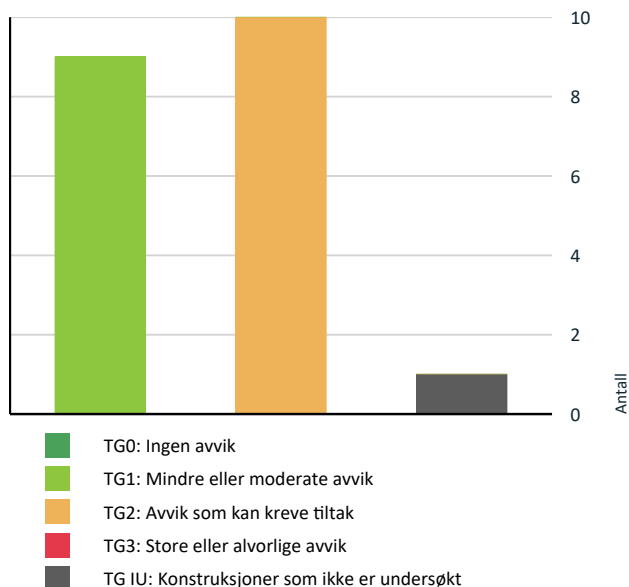
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

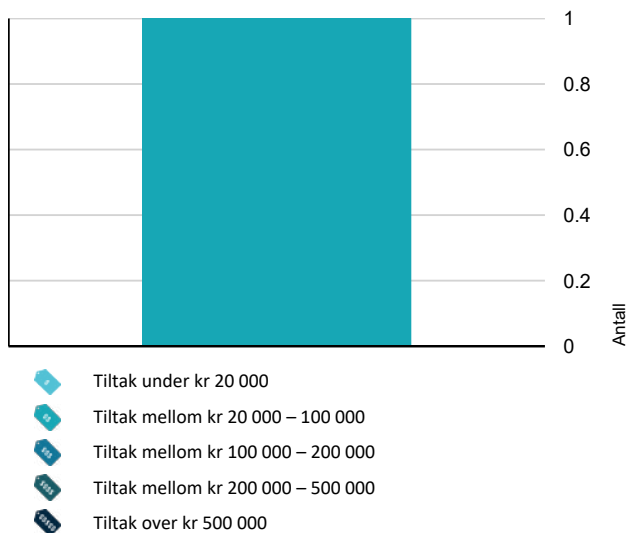
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1897

Kommentar

Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal til enkel standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten har etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".



Værslitte vinduer

! TG 1 Dører

Malt profilert entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Klassifisert entredør

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2+1 lags glass mot gate.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Værslitte vinduer

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og tregulv. Veggene har malt trepanel og malte flater/strie. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 31 mm skjevhet på stuegulv.

Målt vilkårlig +/- 51 mm skjevhet på stort soveromsgulv.

Nivåforskjell mellom flere rom.

Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2018
Vedovn. Jøtul 602.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen originale lutede furu fyllingsdører. Nyere dør til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest-Oslo kommune.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0-8 mm ved hovedsluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm. Fall mot sluk er målt til 5 mm ved hjelpesluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Svertesopp er registrert

Kalkutslag i gulvfliser ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.



Kalkutslag i gulvfliser ved dør



Svertesopp i silikonfuge nede ved gulv bak badekar

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport



Hovedsluk



Hjelpesluk under badekar

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet fra 2013 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Røropplegg i servantskap

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Trekk kontrollert med ampull. (naturlig avtrekk er et avvik i seg selv)
Kapasitet/hull i dør bør økes for tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet av ukjent fabrikat og eldre dato har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



Fuktsvelling i bunnplate



Røropplegg i kjøkkenbenk

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderomsvegg med 2 x stoppekraner for bad. 2 x stoppekraner i kjøkkenbenk.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Plast avløpsrør med stakeluke

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Callinganlegg.

Panelovner.

Downlights.

Innlagt fiber. iflg. eier.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Stukkatur og rosetter.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ny innmat i elskap i 2012 samt nytt elopplegg på badetrom.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Elvia i 2021. Avsluttet sak.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eldre elanlegg i deler av leiligheten.

På generelt grunnlag anbefales det en kontroll fra uildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av en installatør.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget fra 2019.

Flere røyksensorer i leiligheten.

6 kg brannslukker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Vinduer er ikke av rømningsgodkjent type. Smale åpninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

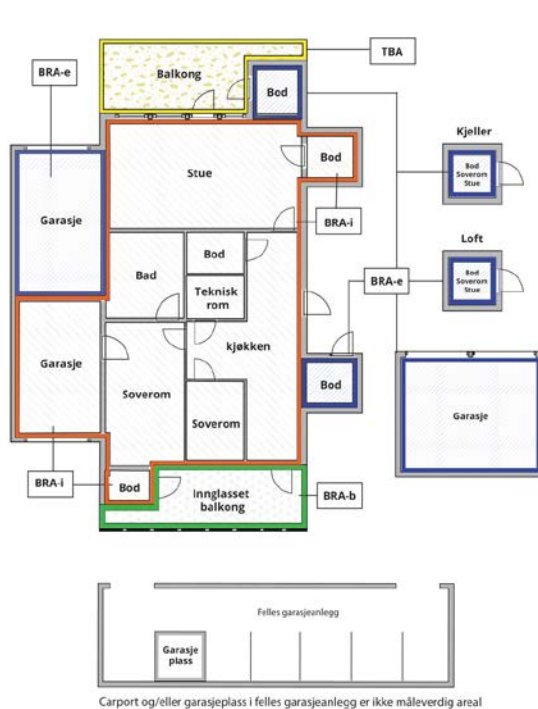
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		4		4	
4. Etasje	67			67	
Kjeller		5		5	
SUM	67	9			
SUM BRA	76				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue ca. 290 cm.

Leiligheten disponerer 1 netting kjellerbod på ca. 5 kvm. Mrk. 14.

Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 4 kvm. Mrk. 14.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Hanne Merete Lund Væringsaasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	13		0	417.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagegata 5 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Hagegata 5

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
14/BORETTSLAGET HAGEGATA 5	948426927	14	USBL	Væringsaasen Hanne Merete Lund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	20 839	31.12.2024	325 626	31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Eiers oppussingsliste:

Oppgraderinger/ vedlikehold i Hagegata 5A
2012 Nytt sikringsskap med automatsikringer i regi av borettslaget.
2012/2013 Nytt bad i regi av borettslaget, samt nye rør på kjøkkenet. Rørl./VVS Brødrene Bastiansen
Ca. 2018 Borettslaget fikk nytt hustak.
2018 Oppgradering av pipeløp, rør i pipe, i regi av borettslaget.
2019 Brannndører i kjeller installert i borettslaget.
2021 Brannsikring av tak i kjeller i regi av borettslaget.
2020 Sjekk av leilighet av Brannetaten, ingen avvik.
2020/2021 Felles uteplass oppgradert i bakgården
2021 Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Elvia utført EI-kontroll av leilighet. Ingen avvik. Løs kontakt på bad festet. (Se vedlegg)
2023 Nye utgangsdører til leilighetene i regi av borettslaget.
2025 oppgradering av felles brannvarslingsanlegg, årlig sjekk av alle leiligheter.
2024 Ny forretningsfører for borettslaget USBL.
2025 Ovner og avfukter satt opp i kjeller i regi av borettslaget.

Internett fra Global Connect 1000 m-bitt/s fibernett og Allente TV regi av borettslaget, betales via husleien.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP6766972			
Kommentar				
Felles forsikring for borettslaget.				
Innboforsikring oppretter andelseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.01.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	06.01.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest- badrom	24.04.2013	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.05.1984	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Oslo Brann & Redning-Feietilsyn.	28.12.2020	Vi fant ingen feil ved tilsyn i boenheten.	Gjennomgått		Nei
Elvia	30.09.2021	Sak avsluttet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MR5159>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0072/25	

Selger 1 navn
Hanne Merete Lund Væringsaasen

Gateadresse	
Hagegata 5A	
Poststed	Postnr
OSLO	0577

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/avtalenr.

Document reference: 18-0072/25

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

svertesopp i fuger bak badekaret

Initialer selger: HMLV

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I regi av borettslaget fikk vi nye bad i overgangen 2012/2013

Arbeid utført av

Rørl./VVS Brødrene Bastiansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det gamle badet ble revet og helt nytt bad bygget opp med membran og nye sluk og rør.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette var i regi av borettslaget, så jeg antar det er byggemeldt av dem.

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

Beskrivelse

Borettslaget har satt opp ovner og avfukter i felles kjeller i blokka.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget byttet hele taket i ca.2018 etter lekkasje i bygården.

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

Beskrivelse

I 2018 ble pipeløpene oppgradert med rør i pipe. I 2020 sjekket brannetaten fyringsstedet i leiligheten, fant ingen avvik.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygården og leiligheten er fra 1896/97, så den 130 år gamle leiligheten har skjeve gulv og riss/småsprekker i opprinnelig tak.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært noen få sølvkre på badet, løst med limfelle.

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2021 hadde Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Elvia EL-kontroll av leiligheten. Løs kontakt på badet ble festet. Ingen avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se tidligere pkt om nytt tak i regi av borettslaget ca 2018

Arbeid utført av

Vet ikke

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

For å være helt korrekt ble leiligheten kjøpt i 1990 sammen med min mor, jeg tok over som eier i 2015, men har bodd i leiligheten siden 1990. Feil på termostaten på varmekablene på badet. Kullfilter på kjøkkenvifta mangler. Lysarmaturene over benkene på kjøkkenet virker ikke, midlertidige ledlysstriper satt opp. Døra til kjøkkenet er hard å lukke. Terskel inn til det ene soverommet har skade. List inn til gangen foran kjøkkenet mangler. Noen vinduer er litt trege og lukke/Åpne, er værslitte, har løs kitt. Leiligheten er et oppussingsobjekt og trenger oppgradering av de fleste flater.

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Væringsaasen	b9b2e20a283470ab2b18 9941bc91e1db17d260b0	08.01.2026 08:42:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0072/25

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 06.01.26 Side 1 av 2

Borettslaget Hagegata 5	V ³ r ref.: 2122/14	Fjdselsdato eier: 07.06.1968
Hagegata 5 A	Type: Borettslag frittst ³ ende	
0577 OSLO	Eiere: Hanne Merete Lund VN ringsaasen	
Organisasjonsnr: 948 426 927	Andelsnr: 14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 947

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	577
	Avdrag l ³ n ytterdør	226
	Renter l ³ n ytterdør	95
	Felleskostnader	3 446
	Renter fellesl ³ n	1 249
Tilleggsytelser:	TV/Internett	354

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	316 674	Gjeld siste ³ rsoppg.:	325 626
Klient ajourf. l ³ n:	4 770 751,09	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	4 885 629

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16366736135, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 06.01.2026: 135 702

Andel av saldo: 22 617

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2032)

L³ nenummer: 16367786462, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 06.01.2026: 4 635 049

Andel av saldo: 294 057

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2048)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sverre Ramm

Adresse: Hagegata 5 B

Postnr/-sted: 0577 OSLO

Telefon: Mob.: 98895980

E-post: sveramm@gmail.com

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir viderefakturert til aktuelle andelseiere h³st og v³ r. Kravet følger boligen, og det er eier som er ansvarlig for betaling. Ved boligomsetning har selger ansvar for kravet dersom forfall er innen avtalt overtakelsesdato.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	325 626	Andre inntekter:	779
Annen formue:	20 839	Utgifter:	18 708	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 06.01.26 Side 2 av 2

Borettslaget Hagegata 5	V ³ r ref.: 2122/14	Fjdselsdato eier: 07.06.1968
Hagegata 5 A	Type: Borettslag frittst ³ ende	
0577 OSLO	Eiere: Hanne Merete Lund VN ringsaasen	
Organisasjonsnr: 948 426 927		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1897	
G ³ rds/bruksnr:	229/13	
Bygningstype:	Blokk	
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal: 417.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6766972
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

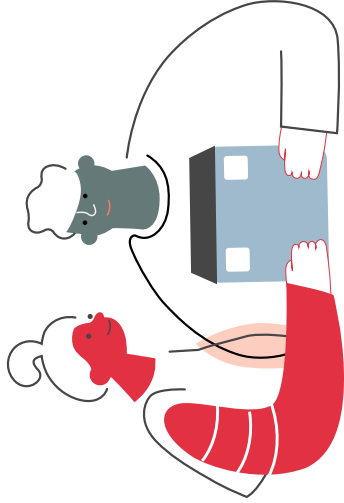
SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang A
Fasiliteter:			

Usbl er ny forretningsfjrer fra 01.01.2023 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2021 og 2022. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfjrer Enqvist
Ingen forkjppsrett

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Hagegata 5

Tirsdag 11.03.2025 kl. 18:00

Usbls lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purreinger, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Hagegata 5

Tid og sted: Tirsdag 11.03.2025 kl. 18:00 - Usbls lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Rehabilitering av grunnmur mot Sexes gate og Hagegata
 - 5.2 Endring av husordensregler
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av leder
 - 6.2 Valg av medlemmer til styret
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 25 000 godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Rehabilitering av grunnmur mot Sexes gate og Hagegata

Styret ønsker å innhente tilbud for rehabilitering av grunnmur mot Sexes gate og Hagegata.

Dersom grunnmur rehabiliteres, ønsker styret å inngå avtale med eksternt firma for regelmessig fjerning av eventuell tagging.

Styret ønsker å diskutere alternativer til finansiering.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Endring av husordensregler

Punkt 2.5

Fra: Gården har ingen vaktmester. Vi har dermed et felles ansvar for bygningen og arealene rundt, sommer som vinter. Dette innebærer alt fra snømåking til vanning av blomster. Er det behov for innkjøp (f.eks. sand vinterstid eller lysør til kjelleren) kan dette avtales med styret. Kostnaden vil bli refundert.

Til: Gården har vaktmester. Alle har likevel et felles ansvar for bygningen og arealene rundt, sommer som vinter. Dette innebærer alt fra snømåking til vanning av blomster og klipping av plen. Ved behov for innkjøp (f.eks. sand vinterstid eller lysør til kjelleren) gj beskjed til styret.

Punkt 2.7

Fra: I forbindelse med selskap og lignende er det mulig å reservere en av uteplassene. Dette gjøres ved oppslag på tavlene i begge oppgangene.

Til: I forbindelse med selskap og lignende er det mulig å reservere en av uteplassene. Dette gjøres i felles kanal på Facebook.

Legge til punkt 2.10 trappevask

Hver andelseier har ansvar for å vaske trapp i sin etasje og en etasje ned.

Punkt. 6.1

Fra: Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningen. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12. Det betyr at støyende aktiviteter ikke må foregå i dette tidsrom. Bruk av TV, radio, CD- og DVD-spiller skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert.

Til: Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningen. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12. Det betyr at støyende aktiviteter ikke må foregå i dette tidsrom. Bruk av TV og musikkinnlegg skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert.

Vis hensyn til andre naboer ved bruk av musikkinstrumenter. Musikkinstrumenter tillates ikke etter kl 20, og ikke på søndager eller helligdager.

Punkt 8.1

Fra: Tørketrommel koster 15 kr per vask og dette betales via Vipps. Ved hvert bruk, må endelig beløp fylles ut på en fysisk kvittering. Tørketrommelen er kun et tilbud for oss som bor i Hagegata 5. Det skal kun benyttes til egen privat tørking - tørking for andre eller egne firmaer tillates ikke.

Til: Tørketrommel koster 20 kr per vask og dette betales via Vipps. Tørketrommelen er kun et tilbud for oss som bor i Hagegata 5. Det skal kun benyttes til egen privat tørking - tørking for andre eller egne firmaer tillates ikke.

Punkt 8.3

Fra: Sjøs ikke med ressursene, fyll maskinen godt opp med tøy og brukt rett mengde såpe/skyllemiddel. Vask ikke svært tunge ting, som filleryer i maskinen, da går den i stykker. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil. Blir maskinene misbrukt vil bruker bli stilt ansvarlig.

Til: Tørk ikke svært tunge ting, som filleryer i maskinen, da den kan gå i stykker. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil. Blir maskinene misbrukt vil bruker bli stilt ansvarlig.

Forslag til vedtak: Endringene i husordensreglene som beskrevet over godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

- Styreleder, Janicke Bergersen (2023 - 2025)
- Styremedlem, Kamilla Lindset (2024 - 2025)
- Styremedlem, Linda Wetter (2024 - 2026)
- Varamedlem, Rune Danielsen (2024 - 2025)

6.1 Valg av leder

Janicke Bergersen er på valg i år.

Forslag til vedtak: Det skal velges ny styreleder. Styreleder velges for to år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kamilla Lindset er på valg i år.
Linda Wetter ble valgt for 2 år i 2024.

Forslag til vedtak: Det skal velges ett nytt styremedlem. Styremedlemmer velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Rune Danielsen er på valg i år.

Forslag til vedtak: Det skal velges to varamedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	348 900	-14 423
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	85 803	50 756
Opplak/avdrag langsiktig gjeld	-107 731	312 568
B. Årets endring disponible midler	-21 929	363 324
C. Disponible midler	326 972	348 900
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlopsmidler	341 382	369 746
Kortsiktig gjeld	-14 411	-20 846
C. Disponible midler	326 972	348 900

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 008 801	1 302 490	1 027 885	1 082 939
Sum leieinntekt		1 008 801	1 302 490	1 027 885	1 082 939
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 008 801	1 302 490	1 027 885	1 082 939
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 525	3 525	3 500	3 500
Styrehonørar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		55 967	58 874	53 000	55 000
Kostnad eiendom/lokale	4	36 137	28 114	28 000	31 000
Kommunale avgifter/renovasjon		186 766	160 556	187 000	230 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	14 043	3 507	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	131 100	520 089	90 000	130 000
Revisjonshonorar		5 101	16 878	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		52 964	50 250	53 000	55 000
Andre honorar	7	967	11 688	2 000	2 000
Kontorkostnad		0	229	0	0
TV/bredbånd		61 020	57 766	67 000	63 000
Forsikring		75 406	67 515	76 000	76 000
Eiendomsskatt		0	8 329	0	0
Andre kostnader	8	7 636	5 117	3 000	2 000
Sum kostnad		655 633	1 015 436	596 500	681 500
Driftsresultat					
		353 168	287 054	431 385	401 439

FINANSPOSTER

Renteinntekt	12 280	5 824	0	0
Rentekostnad	279 646	242 122	241 557	274 000
Netto finansposter	267 366	236 298	241 557	274 000
Årsresultat	85 803	50 756	189 528	127 439
Overført til/fra annen egenkapital	85 803	50 756	0	0
SUM OVERFØRINGER	85 803	50 756	0	0

	Note	2024	2023
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	372 000	372 000
Bygninger	3	3 016 121	3 016 121
Sum anleggsmidler		3 388 121	3 388 121
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	7 477
Andre kortsiktige fordringer		11 687	5 035
Forskuddsbetalte kostnader		15 046	13 161
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		314 649	344 073
Sum omløpsmidler		341 382	369 746
SUM EIEDELER		3 729 503	3 757 867

Note20242023

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 500	1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital	1 500	1 500	1 500
Oppløst egenkapital			
Annen egenkapital	-1 698 761	-1 784 564	-1 784 564
Sum oppløst egenkapital	-1 698 761	-1 784 564	-1 784 564
Sum egenkapital	9	-1 697 261	-1 783 064
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	4 885 630	4 993 361	4 993 361
Borettslmskudd	526 724	526 724	526 724
Sum langsiktig gjeld	5 412 354	5 520 085	5 520 085
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad	5 022	0	0
Leverandørgjeld	2 173	9 392	9 392
Påløpne renter	1 508	2 216	2 216
Annen kortsiktig gjeld	5 708	9 238	9 238
Sum kortsiktig gjeld	14 411	20 846	20 846
Sum gjeld	5 426 764	5 540 931	5 540 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 729 503	3 757 867	3 757 867
Pantstillelser	11	5 412 354	5 520 085

Sted: _____ Dato: _____

Janicke Bergersen
Styreleder

Kamilla Lindset
Styremedlem

Linda Weiter
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapspraksis og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

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

Værgje driftsmidler
Værgje driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 50.000,-. Avskrivningsgraden for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppløsning. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skatterekk
Ved lønnskjøring overføres skatterekk til en felles skatterekksskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevede felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevede felleskostn. drift	556 056	586 421
3610 Kapitalinnkalling utskifning dører	0	275 994
3618 Strøm tørketrommel	1 335	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/Internett	63 720	63 720
3650 Innkrevede felleskostn. renter	277 447	214 325
3660 Innkrevede felleskostn. avdrag	110 243	162 030
Sum	1 008 801	1 302 490

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
5330 Honorar tllitsvalgte fra lønnsystemet	25 000	25 000
Sum	28 525	28 525

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	372 000	3 016 121
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	372 000	3 016 121
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	372 000	3 016 121
Anskaffelsesår :	1984	1984
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 15 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr.229, b.nr.13 i Oslo kommune. Eiendomt på 422 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Landkredit forsikring avtalenr. 35378286.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmester/tjeneste	25 800	24 621
6392 Containerfeie/tømming	7 050	0
6393 Blomsterfjord, klipping av gress/hekk	3 287	1 493
Sum	36 137	26 114

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 500
6540 Inventar	5 011	0
6550 Lyspærer, lysør, sikringer o.l.	700	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 983	0
6552 Driftsmateriell	349	1 007
Sum	14 043	3 507

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	460 000
6602 Vedlikehold VVS	112 785	0
6603 Vedlikehold elektro	12 324	48 483
6616 Vedlikehold vaskeri	0	2 273
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 991	3 430
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 245
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 659
Sum	131 100	520 089

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggs tjenester forretningsfører	967	11 688
Sum	967	11 688

7790 - Miljøgebyr Oslo kommune

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 248	761
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7770 Betalingskostnader	996	3 128
7773 Omkostninger innkreving	1 092	147
7790 Andre kostnader	1 500	1 080
Sum	7 636	5 117

Note 9 - Egenkapital

Egenkapital	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 500	0	1 500
Sum innskutt egenkapital	1 500	0	1 500
Oppløst egenkapital			
Årets resultat	-1 784 564	85 803	-1 698 761
Sum oppløst egenkapital	-1 784 564	85 803	-1 698 761
Sum egenkapital	-1 783 064	85 803	-1 697 261

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor: Formål:	DNB Bank ASA		DNB Bank ASA
	EL-anlegg, fellesvaskeri, refinansiere lån 6012.80.40520 Nordea		Vedlikehold
Lånenummer:	16367786462		16366736135
Lånetype:	Annuitet		Annuitet
Opptaksår:	2023		2023
Rentesats:	5.65 %		5.65 %
Beregnet innfridd:	29.09.2048		30.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	4 849 515		460 000
Lånesaldo 01.01:	4 826 322		167 039
Avdrag i perioden:	92 519		15 212
Lånesaldo 31.12:	4 733 802		151 828
Saldo 5 år frem i tid:	4 184 461		65 038

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366736135		Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
		6	25 305	151 830
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367786462				
		1	437 442	437 442
		1	418 151	418 151
		1	413 678	413 678
		1	389 318	389 318
		2	355 798	711 596
		1	304 682	304 682
		2	300 322	600 644
		1	293 553	293 553
		1	266 902	266 902
		1	251 289	251 289
		1	219 540	219 540
		2	213 504	427 008

Note 11 - Pantstillelser

Bokført langsiktig gjeld		Bokført verdi pr. 31.12.2024
Innskuddskapital		4 885 630
Boligselskapets pantsikrede gjeld		526 724
Bokført verdi av pantsatt eiendom		5 412 354
Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.		3 388 121
Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 526 724,-.		



Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hagegata 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Hagegata 5

Styreleder	Janicke Bergersen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Linda Wetter (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Kamilla Lindset (sign.)	13.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hagegata 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hagegata 5 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Oslo	Ålesund	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålborg	Bergen	Finnøy	Molde	Tromsø
Bergen	Bjerkreim	Finnøy	Sandnessjøen	Tromsø
Bjerkreim	Bjerkreim	Finnøy	Sandnessjøen	Tromsø
Bjerkreim	Bjerkreim	Finnøy	Sandnessjøen	Tromsø
Bjerkreim	Bjerkreim	Finnøy	Sandnessjøen	Tromsø
Bjerkreim	Bjerkreim	Finnøy	Sandnessjøen	Tromsø
Bjerkreim	Bjerkreim	Finnøy	Sandnessjøen	Tromsø
Bjerkreim	Bjerkreim	Finnøy	Sandnessjøen	Tromsø
Bjerkreim	Bjerkreim	Finnøy	Sandnessjøen	Tromsø

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Stattdokumentet er signert elektronisk av



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utslisktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utslisktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENN3O

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penn3o™" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer.no_bankid49578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-02-16 07:14:24 UTC

== bankID

Penn3o document key: 4ESZ4-N04J7-J858E-0W14V-TC07F-VG0CU

Penn3o Dokumentnøkkel: 4ESZ4-N04J7-J858E-0W14V-TC07F-VG0CU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penn3o.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. AI Kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering. Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillits(tjeneste)leverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penn3o AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden utspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penn3os validator. <https://penn3o.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Hagegata 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Janicke Bergersen
Styremedlem, Linda Wetter
Styremedlem, Kamilla Lindset
Varamedlem, Rune Danielsen

Styret i Borettslaget Hagegata 5 består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Hagegata 5 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Hagegata 5 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948426927

Borettslaget Hagegata 5 består av 15 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Hagegata 5 er fullverdforsikret i Landkreditt Forsikring AS, avtalenr 35378286. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Hagegata 5 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Innhentet tilbud på ny branntavle og nye sensorer med lyd i alle leiligheter-planlagt byttet i april 2025

Styrets arbeid

Styrets arbeid:

Styret har kontinuerlig kontakt via messenger og har gjennomført fire fysiske styremøter

Styrets arbeid i 2024:

- Tre varmtvannstanker i kjelleren er byttet ut
- Det er montert panelovner i kjelleren som et tiltak for å få ned fuktigheten
- Byttet låssylinger i begge inngangsdørene
- To leiligheter har fått etterjustert de nye inngangsdørene av "Byggvisjon"
- Bistått i forbindelse med forsikringssak pga feilmontert avløpsrør på bad i oppgang b
- Hatt befarng for fjerning av tagging
- Hatt befarng for rehab. av grunnmur mot gate
- Hatt kontroll for avtrekk på bad i begge oppganger
- Opprettet Vipps-konto for betaling av tørketrommel i kjeller

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2025

Husordensregler for Hagegata 5 A og B.

Først vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2. juni 2010.

Sist endret på ordinær generalforsamling 13. mars 2024.

§1 Velkommen til gården vår!

1.1. Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at vi tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til oss selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at vi følger ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt miljø.

1.2. For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom beboere i gården, har eierne på ovennevnte generalforsamling vedtatt følgende husordensregler.

1.3. Eierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen og fellesarealene. I henhold til *Lov om borettslag § 522* kan styret vedta salgspålegg hvis eieren gjør seg skyldig i grove brudd. Eieren må da selge leiligheten sin med en frist på minst tre mnd.

§2 Fellesarealene

Arealene utgjøres av gårds plass, portrom, trappeoppganger, takterrasse og felles kjeller- og loftrom.

2.1. Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet. Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Vær oppmerksom når du går innfellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringeklokke eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger. Reager dersom du ser noe mistenkelig.

2.2. Gårds plass, portrom, trappeoppgang og felles kjeller- og loftrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Det er plass til en barnevogn eller rullator i hver oppgang. Sykler parkeres i sykkelstativet ute eller i det felles kjellerrommet (ned oppgang B, til høyre).

2.3. Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller vind. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgangene eller på loftet, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

2.4. Søppel skal kastes i poser som knyttes sammen og legges i anviste søpekasser. Bruk *begge* søpekassene, ikke overfyll den ene. Dersom begge beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis i leiligheten inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som møbler, miljøfarlig avfall og søppel fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Alt papp og papir skal i sammenbrettet stand resirkuleres i særskilt søpekasse (den store til høyre). Det er ikke tillatt å kaste annet enn papir i denne.

2.5. Gården har ingen vaktmester. Vi har dermed et felles ansvar for bygningen og arealene rundt, sommer som vinter. Dette innebærer alt fra snømaking til vanning av blomster. Er det behov for innkjøp (f.eks. sand vinterstid eller lysør til kjelleren) kan dette avtales med styret. Kostnaden vil bli refundert.

2.6. På takterrassen og i bakgården er det i sommerhalvåret felles møbler og beplantning. Vi har alle et ansvar for å holde orden. Røykere må bruke askebeger. Det er ikke tillatt å grille på takterrassen grunnet brannfare.

Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på gårdens område, inkludert takterrassen.

2.7. I forbindelse med selskap og lignende er det mulig å reservere en av uteplassene. Dette gjøres ved oppslag på tavlene i begge oppgangene.

2.8. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal eller gaten.

2.9. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

§ 3 Boder i loft, gang og kjeller

3.1. Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan skjenere øvrige beboere.

3.2. Beboerne skal ikke lagre eller hensette eiendeler i fellesarealene i kjeller og på loft, med mindre det er avtalt med styret over en kortere periode.

§ 4 Indre orden

4.1. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

4.2. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser. Oppståtte skader skal meldes styret straks.

4.3. Toaletter og avløp må ikke brukes til avhending av bleier, bind e.l. eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av, eller skade på avløp. Det må heller ikke slås ut ildfarlige eller særlige aggressive væsker.

4.4. Veggdyrkontroll eller fuktighetsmålinger kan foretas etter henstilling fra styret. Mistanke om skadedyr må meldes styret straks.

§5 Brannvarslingsanlegg og brann

5.1. Hagegata 5 er en såkalt "1880-gård" med noe større brannrisiko enn andre gårder. Beboerne må derfor være ekstra påpasselige mht. elektriske artikler i leiligheten, bruk av stearinlys, peis og sigaretter.

5.2. Alle leilighetene er tilkoblet gårdens elektroniske brannvarslingsanlegg. Det er forbudt å koble ut anlegget i leiligheten og/eller sentralt. Feil må umiddelbart varsles styret.

5.3. Det er manuelt slukingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange i alle boenhetene. Disse anses som fast installasjon og skal ikke fjernes fra boligen selv om du flytter. Det er eierens ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

5.4. Ved brannalarm skal gården umiddelbart evakueres og status gjøres opp. Ring 110 dersom det er brann og åpne porten til Sexes gate. Det er rømningsvei fra oppgang A til B, og omvendt, via takterrassen. Det er rømningsvei fra takterrassen ved hjelp av stigetrinn over til taket på vår nabogård Sexes gate 12.

§ 5 Dyrehold

Det er adgang til å søke om tillatelse til husdyrhold. Godkjennelse fra styret skal foreligge før husdyret skaffes.

§ 6 Ro i gården

6.1. Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningen. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12. Det betyr at støyende aktiviteter ikke må foregå i dette tidsrom. Bruk av TV, radio, CD- og DVD-spiller skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert.

6.2. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapselighet ut over kl 23, skal naboene varsles skriftlig i god tid på forhånd.

§7 Oppussing

7.1. Oppussing, reparasjoner etc. som banking og boring, og som er til sjenanse for naboene, må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje i tiden kl. 20 - 07 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom kl. 10 -18. Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.

7.2. Det er ikke tillatt å flytte eller rive vegger uten først å søke styret om godkjenning.

7.3 Før langvarig oppussing skal det gis beskjed på felles forum om antatt varighet.

7.4 Ved oppussing skal det ikke settes materialer til lagring i fellesareal, med mindre det er avtalt med styret.

§8 Fellesvaskeri og tørkeloft

8.1. Tørketrommel koster 15 kr per vask og dette betales via Vipps. Ved hvert bruk, må endelig beløp fylles ut på en fysisk kvittering. Tørketrommelen er kun et tilbud for oss som bor i Hagegata 5. Det skal kun benyttes til egen privat tørking - tørking for andre eller egne firmaer tillates ikke.

8.2. Tavlen forteller hvem som kan disponere vaskeriet til enhver tid. Du finner ditt leilighetsnummer på en brikke ved tavlen og kan booke tid med denne. Vasketidene skal overholdes og respekteres. Vasketid som er bestilt, kan ikke benyttes av andre. Ansvar for skadet eller gjenglemt tøy ligger hos eieren.

8.3. Sløs ikke med ressursene, fyll maskinen godt opp med tøy og brukt rett mengde såpe/skyllemiddel. Vask ikke svært tunge ting, som fyller i maskinen, da går den i stykker. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil. Blir maskinene misbrukt vil bruker bli stilt ansvarlig.

8.4. Gården har tørkeloft med inngang fra både oppgang A og B (via terrassen). Tøyet skal være godt sentrifugert før det henges opp. Fjern tøyet så snart det er tørt. Slå av lyset!

§9 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte eiere til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i gården.

§ 10 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

§ 11 Overtredelser av husordensreglene

11.1. Beboerne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Eierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis eier ikke selv bor i seksjonen, plikter eier å føre nødvendig tilsyn.

11.2. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor eieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 12 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:	Adresse:
Borettslaget Hagegata 5	Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 11.03.2025 kl. 18:00 - Usbls lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

STEMMESEDDDEL 1	STEMMESEDDDEL 2
STEMMESEDDDEL 3	STEMMESEDDDEL 4
STEMMESEDDDEL 5	STEMMESEDDDEL 6
STEMMESEDDDEL 7	STEMMESEDDDEL 8
STEMMESEDDDEL 9	STEMMESEDDDEL 10

Vedtekter

for

Hagegata 5 Borettslag Org. nr. 948426927

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. mai 2006.

Endret 19.4.2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hagegata 5 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nektet styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimeelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruk innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksterier – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kammer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfellig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelten ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt parterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsert vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framførte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Såfr stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritett foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtidig personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

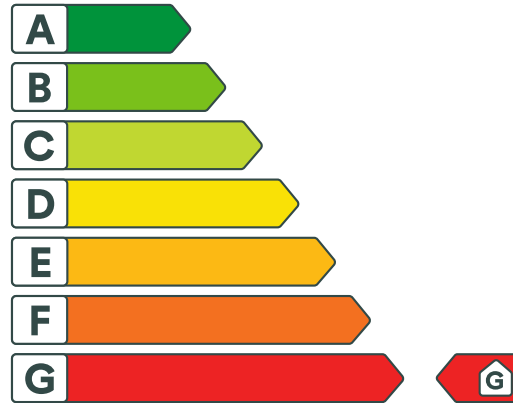
§ 12. Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/be-boerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til generalforsamlinger.

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom andelseier ønsker å motta innkallinger pr brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.



Adresse Hagegata 5A, 0577 OSLO	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-244032
Byggeår 1897	Bygningsnummer 80579691
Gårdsnummer 229	Bruksnummer 13
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0401



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 67 m²	Oppvarmet bruksareal 67 m²
Ventilasjonstype Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

352 kWh/m² per år

Energikarakter

G

Beregnet levert energi i lokalt klima

352 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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-antennor 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

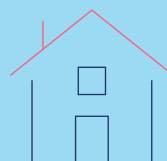
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0072/25

Adresse: Hagegata 5A, 0577 OSLO, gnr. 229, bnr. 13,
andelsnr. 14 i Borettslaget Hagegata 5 med
orgnr. 948 426 927 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/