

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778

E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 215 715,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 4 215 003,-
Felleskostn.: Kr 4 288,-
Selger: Mathilde Dreyer Myrvoll

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1891
BRA-i/BRA Total 34/36 kvm
Tomtstr.: 865 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 205
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1002250243

DITT NYE HJEM?

Drømmer du om en lys og lun leilighet med klassisk sjel, grønne omgivelser og en rolig atmosfære – midt i byen? Da bør du se nærmere på denne flotte 2-roms leiligheten på Tøyen!

I 2. etasje finner du denne gjennomtenkte og velholdte 2-romsen med alt du trenger for et komfortabelt byliv. Leiligheten har en svært god planløsning med adskilt soverom, romslig stue og et pent kjøkken. Sydøstvendt balkong med utsikt mot frodig bakgård. En kort spasertur unna finner du Bjørvika, Botanisk Hage, sentrum og et Eldorado av spisesteder. Det er heller ikke langt til Sørenga, Øya-festivalen og samtlige av T-banens linjer. Med andre ord et urbant og levende område.

Kvaliteter:

- HTH kjøkken
- Vinduer fra 2022
- Kjellerbod og bod i oppgang
- Sentral og rolig beliggenhet
- Godt kollektivtilbud rett ved



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	38
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	69
Energiattest	116
Nabolagsprofil	122
Forbrukerinformasjon	128
Budskjema	129



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Den kjøpte jeg i mai 2021

Hva var avgjørende for valget ditt?

Det var den gode romfølelsen av rommene, planløsningen og ikke minst balkongen.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det vil jeg si er vanskelig å svare på, for jeg kommer til å savne det meste. Jeg kommer så absolutt til å savne morgenkaffen på balkongen, og stua mi ikke minst!

Hvordan er naboene?

Det er et veldig hyggelig borettslag med alt fra småbarnsfamilier til unge enslige.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KVH)?

I desember var forbruket på 463 KVH og i juni 106 KVH.

Hva har du likt best med området?

Jeg elsker at her rolig, og samtidig kort avstand til alt. Det er gå avstand til både sentrum, grunerløkka og nydelige kampen. I tillegg til alle parkene i nærområdet.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Det er morgensol på balkongen, så på sommeren er der sol fra 09:00-15:00. Solen kommer inn stuevindue rundt klokken 16:00

Vinter – vår – sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Kirsebærtre blomstingen på våren en nydelig.
- Kort avstand til Bjørvika og Sørenga for bading, mange parker i nærområdet som Tøyenparken og mange gode cafeer og restauranter med uteservering i området på sommeren.
- Det er mye fine farger her på høsten grunnet parkene og spesielt botanisk hage som er en kort spasertur unna.

Vinter er det kort tilgang til T-bane og Tøyen Torg som kan ta deg til marka for å gå på ski, i tillegg til god julestemning på torget.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!
- gjennomgående, sentral, føles romslig





VELKOMMEN INN I STUEN



FLOTT STUE

Klassiske elementer som god takhøyde og store vinduer, kombinert med et modern uttrykk og farger tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel.

Romslig stue med plass en sofagruppe og tv-benk. De store vinduene i stuen gir mye naturlig lys og en luftig atmosfære.

Den åpne planløsningen sammen med den gode takhøyden på nesten 3m bidrar til varierte møbleringsmuligheter og en herlig romfølelse.



Leiligheten ligger meget fint til på Tøyen -
Området er sentralt, samtidig som at det
oppleves akkurat langt nok unna kjernen til
at det er et rolig område.





LYST KJØKKEN



TIDLØST KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen. Lyst og pent kjøkken fra HTH (2011) med glatte, hvite fronter og laminat benkeplate.

Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrerte i innredningen. Selger har satt inn fryser i bod like utenfor inngangsdøren.





NYDELIG BALKONG



EKSTRA ROM I SOMMERHALVÅRET

Fra soverommet er det direkte adkomst til en sydøstvendt balkong på 3 kvm. Perfekt for morgenkaffen eller sene sommerkvelder.

Lun og skjermet balkong vendt mot frodig bakgård med plass til både sittegruppe og blomsterkasser, et ekstra rom i sommerhalvåret.





SOVEROM



SOVEROM

Hyggelig soverom med god plass til både dobbeltseng og øvrig soverommøblement.

Den dype grå veggfargen skaper en lun atmosfære, mens den gode takhøyden og balkongdøren gir rommet et åpent og lyst uttrykk.



LYST BADEROM

Lyst og tidløst baderom fra 2005 med gulvvarme. Badet er utstyrt med skap, dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.





En hyggelig entré ønsker deg velkommen! Her er det god plass til plassering av sko og yttertøy samt en lagringshem med masse oppbevaringsplass.



FLOTT BYGG MED FRODIG BAKGÅRD

Trappeoppgangen byr på originale detaljer og vakre vinduer som slipper inn lyset på klassisk vis.





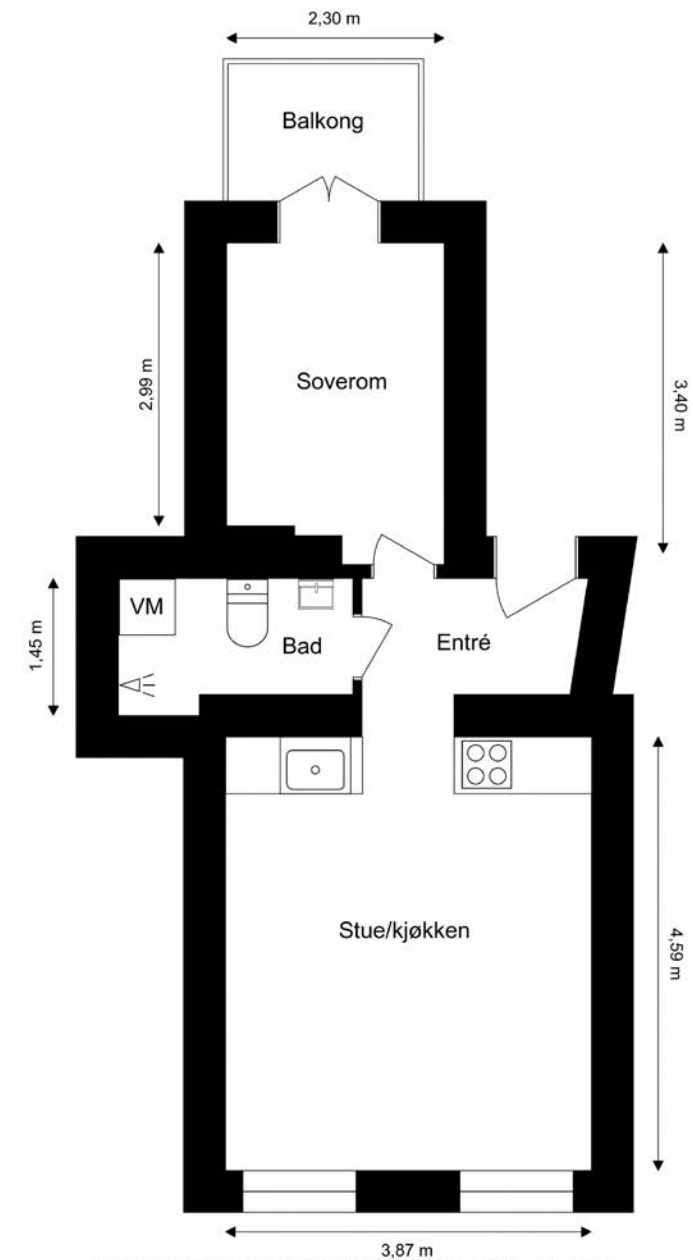
PERFEKT FOR SAMMENKOMSTER

Den frodige bakgården med sittegruppe blir lett et naturlig samlingspunkt, enten det er til sommerfest, bursdag eller en spontan grillkveld.





2. etasje



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 36 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 34 m²

BRA-e: 2 m² Bod i oppgang på 2 kvm. Kjellerbod er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 4 kvm.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m². Balkong.

Ikke målbare arealer

Kjellerbod er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge vedtektene av denne andelen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

865 m²

Beliggenhet

Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til "alt". I Håkons gate bor du få skritt unna Tøyen Torg med flere anerkjente spisesteder som Postkontoret,

Skatten og Glasnost for å nevne noe. Pizzaen på Postkontoret er absolutt verdt et besøk! Og med både populære Brutus og Golden Chimp et par minutter unna, er du sikret mange gode matopplevelser. I nærområdet ligger flere matbutikker (Rema 1000, KIWI, Bunnpris, Joker) samt apotek og en rekke frukt- og grønt butikker i tillegg til koselige bakerier og kafeer.

På Tøyen Torg finner du også T-banestasjon med alle linjer. Nærmeste bussholdeplass er 1 minutt unna, og 20-bussen tar deg på tvers av byen. Det er også kort gangavstand til Oslo Bussterminal (ca. 10min.) og til Oslo S / Karl Johans gate (15 min). Nærmeste bysykkelstativ ligger mellom leiligheten og T-banestasjonen, og gjør dessuten at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Dette er et spennende område i utvikling. Med Botanisk hage som nærmeste nabo, ligger alt til rette for piknik med gode venner, eller en hyggelig lunch på Handwerk Botaniske. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger like opp i gata og er kun en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På toppen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva som egner seg godt for søndagsturer. Også Ekeberg skulpturpark, Kampen og Vålerenga med Svartdalen er hyggelige turområder. Dersom du er glad i sjøen er det heller ikke langt ned til Sørenga med badeplass og nyutviklede Bjørvika med Munch brygge, Vannkunsten og Operastranda - bydel Gamle Oslos aller nyeste tilskudd til glede for badeglade Oslo-borgere.

Aktivitetmulighetene for barn og unge er mange i dette området. Nylig har Jordal park blitt fornyet med lekeplasser, sittegrupper, grillplasser, akebakke og store gressletter som omkranser en dam der Hovinbekken er frilagt med betongkanter. Parken er en del av prosjektet "Jordal idrettspark" hvor det også kommer kunstgressbane, skateanlegg og nytt klubbhus og tribune. Dette er enda et herlig tilskudd til den nyoppussede hockeyhallen Jordal Amfi som stod ferdig i 2020.

Det er ikke uten grunn at Tøyen har blitt et av byens mest populære boområder. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i murverk. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Vinduer med isolerglass produsert i 2022. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er produsert i 1983. Balkongdøren er produsert i 2018.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Min far har satt inn dusjvegger.

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

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?
Forslag for bygging av omsorgsbolig på parkeringsplassen ved Håkons gate 14-16.

Er det foretatt radonmåling?
Rapport ble ferdigstilt i mai 2025.

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?

Det ble observert for en stund siden mus i nabobygget, men ingen i dette bygget. Her ble det satt ut tiltak med en gang, og ikke fått noe tilbakemelding at det har blitt observert siden.

Standard

INNVENDIG

Boligen har gjennomgående laminat gulv sett bort fra bad med fliser. Takhøyde i stue målt til 2,83m.

BALKONG

Balkong med utgang fra soverommet. Sydøstvendt balkong på 3 kvm.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Alder på innredninger ifølge eier fra 2011. Integreerte hvitevarer i innredningen er stekeovn, platetopp,

kjøleskap og oppvaskmaskin.

BADEROM

Badet er ifølge eier pusset opp i 2005. Badet er utstyrt med skap med glatte fronter, dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:

Dører: Entrédøren subber noe mot gulv. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales. Entrédøren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Overflater vegger og himling bad: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak. Det er skruehull i veggen som ikke er tettet. Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig. Det er registrert riss i flisefuger.

Overflater gulv bad: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak. Det er registrert riss i flisefuger. Riss skyldes normalt bruksslitasje. Tiltak vurderes dersom rissene utvikler seg.

Sluk, membran og tettesjikt bad: Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Nærmere undersøkelser bør påregnes. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Membranen har nådd en alder der utskiftning nærmer seg.

Sanitærutstyr og innredning bad: Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjennning. Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Ventilasjon bad: Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator, men ingen avtrekk som fører luften ut av rommet. Dette kan føre til begrenset ventilering av matos og økt fuktig luft.

Vannledninger: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men regnes som avvik fra rapportens referansenivå. Den baseres på naturlig luftstrøm som varierer med vær og innendørs temperatur, noe som kan gi svak og ujevn luftveksling. Det er ikke tilfredsstillende ventilert på yttervegg i soverom. Kjøkkenet har ikke avtrekk.

Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg: På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

TG IU: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre

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

Innbo og løsøre som medfølger:

- Vaskemaskin
- Fryser i bod
- Hyller i bod
- Oppheng på soverommet
- Alle lamper
- Hyller i stue/kjøkken

Innbo og løsøre som IKKE medfølger:

- TV

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene: Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586848

Diverse

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

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

Medlemskap Usbl* Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)Kr. 300,- pr. person

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 839 606

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 358 422

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Felleskostnader: 2 709,-

Renter lån 3: 21,-

Avdrag lån 2: 239,-

Renter balkonglån: 463,-

Avdrag lån 3: 83,-

Renter lån 2: 495,-

Avdrag balkonglån: 278,-

Posten felleskostnader inkluderer bl.a. varmtvann, fibernett, bruk av fellesvaskeri, betjening av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4288

Andel Fellesgjeld

Kr 215 715

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.07.2025

Andel fellesformue

Kr 106 221

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Håkons Gate Borettslag

Organisasjonsnummer

948539489

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Håkons gate Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

PLANER FOR 2025

Oppfølging av radonmåling:

Etter gjennomførte radonmålinger vil styret følge opp funnene og håndtere eventuelle tiltak basert på rapporterte radonnivåer.

Vedlikehold av dører og portrom:

Flere enhetsdører, oppgangsdører og portrom har behov for service og reparasjon. Styret vil kartlegge omfanget og innhente pristilbud fra leverandører.

Tilstandsvurdering av vannrør:

Styret ønsker å foreslå en tilstandsrapport for borettslagets vannrør for å vurdere eventuelle vedlikeholdsbehov. Det vurderes også installering av filtre for å forbedre vannkvaliteten.

Fasadeoppussing og sykkelskur:

Mulig oppussing av fasaden mot sykkelskuret for å sikre et helhetlig og estetisk uttrykk. Opprettelse av nytt sykkelskur med lavere tak for bedre tilpasning

til omgivelsene.

STYRETS ARBEID

Tilstandsvurdering av røranlegget i borettslaget:
I vinter 2023 hadde borettslaget en rekke lekkasjer i rør og tidligere kloakkrør. I den forbindelse ønsker styret å utføre en tilstandsvurdering av røranlegget i borettslaget og gjøre mulig tiltak som kan hindre lekkasje i fremtiden, samt gi filtrert/ øke kvalitet av drikkevannet. De ønsker å undersøke om røranlegget er dårlig isolert, om varmt og kaldtvann ligger inntil hverandre eller gjennomslag av varmtvann over i kaldtvannet. Det er anbefalt en enkel tilstandsvurdering av røranlegget i første omgang, for å få et inntrykk av anleggets alder og vedlikeholdsbehov. Styret ønsker å gjennomføre en tilstandsrapport for å utelukke fremtidig og kostnadsøkende tilstand.

Fasadeoppussing mot sykkelkur:

Styret ønsker å drøfte en mulig oppussing av fasaden mot Kjølberggata for å skape et helhetlig og estetisk uttrykk. I denne sammenhengen vurderes også etablering av et nytt sykkelkur med lavere tak, som vil tilpasses bedre til omgivelsene.

Terrasser og tak:

Det er gjennomført utskifting av membran på terrasser i både 11A og 11B for å sikre tett og varig løsning. På regnfulle dager i 2024 har vi avdekket lekkasjer i tak og renner. Disse er nå utbedret, og regnvannet ledes effektivt gjennom nye takrenner.

Fasaderehabilitering og vedlikehold:

Styret har sendt klage på dårlig utførelse av fasaderehabiliteringen, spesielt på bakkepartiet. Flere skader er blitt utbedret av murer på deres regning. Graffiti på sykkelkuret er fjernet, men

arbeidet førte til skader på teglpussen.

Styret vil vurdere om denne delen av fasaden skal pusses opp, da In-fill-prosjektet ikke blir realisert.

Reguleringssaken om Oslo Fengsel:

Borettslaget har sendt inn våre innspill til reguleringssaken for Oslo Fengsel, der de har etterspurt informasjon om byggeprosess og byggehøyder. De har uttrykt bekymring for mulig sollysblokkering ved altfor høyt nybygg langs Åkerbergveien.

Nye andelseiere og beboere skal ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til dørklokke. Postkasseskilt tas hånd om av beboer selv.

Borettslaget eier en gassgrill til felles bruk. Denne befinner seg i fellesboden i bakgården.

Det er ikke tillatt med grill på balkong, med unntak for gass eller elektrisk grill.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 114937246, Den Norske Stats

Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31.07.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 31.07.2025: 238 989

Andel av saldo: 5 927

Første termin: 01.03.2008 Første avdrag: 01.09.2010

(siste termin 01.09.2030)

Låne nummer: 12133645010, DNB Boligkreditt AS v/

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.07.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 31.07.2025: 4 376 976

Andel av saldo: 108 559

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.06.2046)

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. 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, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret

faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr som ikke er til ulempe for naboer og omgivelser er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 205 i Oslo kommune. Andelsnr. 3 i Håkons Gate Borettslag med orgnr. 948539489

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

07.12.1889 - Dokumentnr: 900154 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:231 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Håkons gate 11 B - Endringer i bærevegg -

Ferdigattest - 2019

Håkons gate 11 A-B - Oppføring av balkonger -

Ferdigattest - 2019

Håkons gate 11 A-B - Etablering av tolv nye bad - Ferdigattest - 2010

Håkons gate 11 A-B - Innredning bad 2 etg - Ferdigattest - 1995

Håkons gate 11 A-B - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1891

Håkons gate 11 A-B - Loft WC 1-4 etg og kjeller - Ferdigattest - 1981

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnummer: 202208587

Håkons gate 13 A - Oppføring av tilbygg.

Saksnr: 201905974

Håkons gate 14 - 16 (Detaljregulering). Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkeringsplass ved Håkons gate 14-16 og en del av Håkons gate, for å kunne bygge et nytt boligbygg på 5 etasjer, i samme høyde som nabobebyggelsen, og oppgradere deler av Håkons gate for å legge til rette for myke trafikanter og færre parkeringsplasser. Det er aktuelt å avsette boligene for beboerne med utfordringer for å avlaste andre kommunale boliger i området. En del av utearealet til Håkons gate 12 ryddes opp ved å regulere det til boligformål.

Saksnr: 202305104

Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland. Statsbygg foreslår å rive store deler av eksisterende bebyggelse for Oslo fengsel (avdeling B) for å oppføre et nytt moderne fengselsanlegg.

Adgang til utleie

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.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

215 715 (Andel av fellesgjeld)

4 205 715 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 288 (Omkostninger totalt)

17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 215 003 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 222 903 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 225 703 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 288

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Kaisa Strøm

Eiendomsmeglerfullmektig

kaisa.strom@aktiv.no

Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,

organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

11.08.2025

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

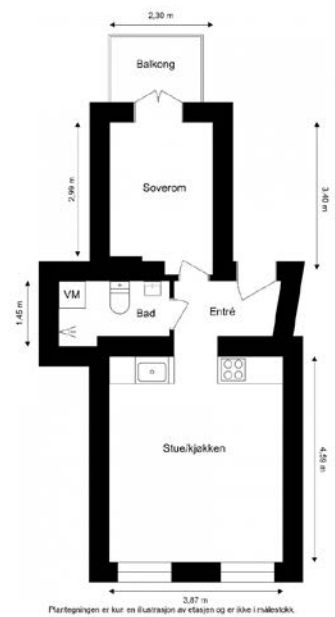
Håkons gate 11 A, 0652 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 205

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 31.07.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 21421-1262

Referansenummer: Y12674

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av
 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig

Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
 NITO



Oppdragsnr.: 21421-1262

Befaringsdato: 31.07.2025

Side: 2 av 19



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak 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.

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



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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1891

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Døralling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,83 meter, målt i stu/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

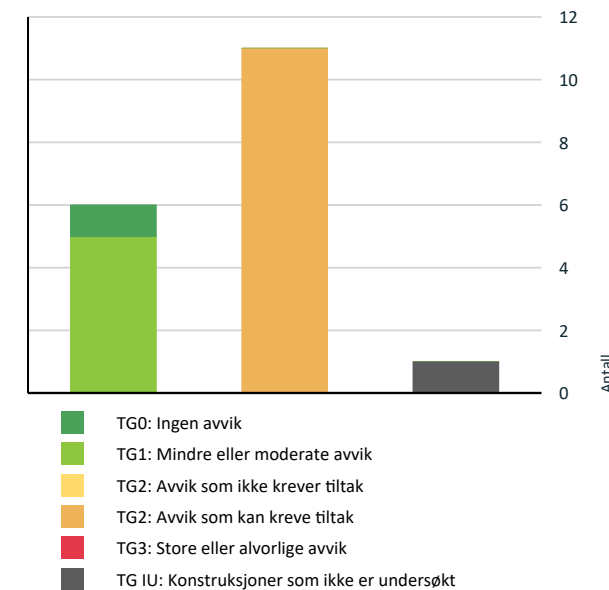
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1891	Kommentar Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer
------------------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2022.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er produsert i 1983. Balkongdøren er produsert i 2018.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør:

- Entrédøren subber noe mot gulv. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

- Entrédøren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Soverom.

Himmelretning: Sydøst.

Konstruksjon: Metallkonstruksjon. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall.

Størrelse: ca. 3 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,00 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant



Tilstandsrapport

dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2005.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannrett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannrett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er skruer hull i veggen som ikke er tettet.

Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

- Det er registrert riss i flisefuger.

Riss skyldes normalt bruksslitasje. Tiltak bør vurderes dersom rissene utvikler seg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:



Tilstandsrapport

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert riss i flisefuger.
Riss skyldes normalt bruksslitasje. Tiltak vurderes dersom rissene utvikler seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres.
Alder: Ifølge eier fra 2005.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Nærmere undersøkelser bør påregnes.
 - Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
 - Membranen har nådd en alder der utskiftning nærmer seg. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.



2. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fukt påkjenning.
 - Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

2. ETASJE > BAD

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger mot våtsone bak dusj er mot fellesareal/yttervegg/nabo som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2011.
Produsent innredning: HTH.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN



Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kun kullfilterventilator, men ingen avtrekk som fører luften ut av rommet. Dette kan føre til begrenset ventilering av matos og økt fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Krombelagt kobber i bad.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i soverom.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanstrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluger og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Oppdriftsventil er observert i bad.



Tilstandsrapport

Tilluft: Spalteventiler i vinduer i stue.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligen har oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men regnes som avvik fra rapportens referansenivå. Den baseres på naturlig luftstrøm som varierer med vær og innendørs temperatur, noe som kan gi svak og ujevn luftveksling.
- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegg i soverom. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne dør for ventilering.
- Kjøkkenet har ikke avtrekk. Fravær av avtrekksventil reduserer fjerning av matos og fuktig luft.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 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.

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

Type sikringer: Sikringssskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

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



Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at underteignede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

TGO Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler er montert i himling.
Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TGO er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slukt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

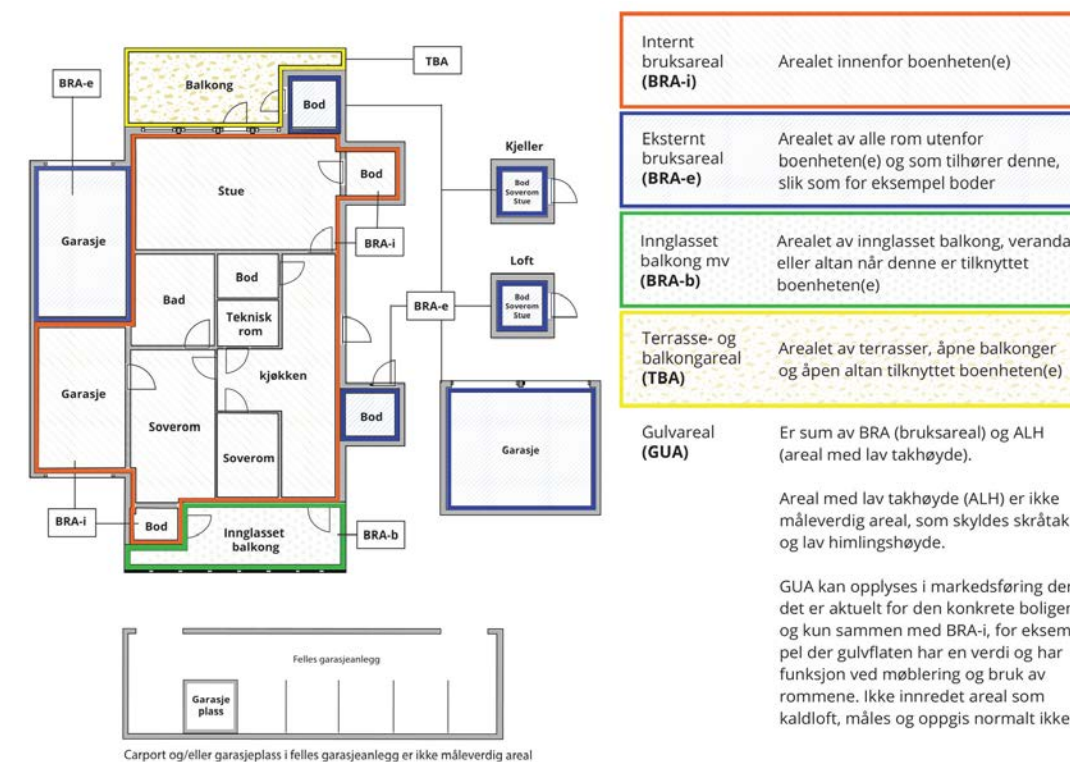
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	34			34	3
1,5 Etasje		2		2	
Kjeller					
SUM	34	2			3
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		
1,5 Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eksterne boder er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert. Kjellerbod er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Mathilde Dreyer Myrvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	205		0	420.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Håkons gate 11 A

Hjemmelshaver

Håkons Gate Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HÅKONS GATE BORETTSLAG	948539489			Myrvoll Mathilde Dreyer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
842 000	1985



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	30.07.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.07.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei
Eier	31.07.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggherrens eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitestegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det



Forutsetninger

gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

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

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

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

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250243	
Selger 1 navn	
Mathilde Dreyer Myrvoll	
Gateadresse	
Håkons gate 11A	
Poststed	Postnr
OSLO	0652
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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

Initialer selger: MDM

Document reference: 1002250243

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 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
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
- 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
Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

I desember 2023 sprakk det et vannrør i boden i trappeoppgangen grunnet kuldeværet. Dette har blitt reparert og det er nå lagt på varmebelegg på rørene for ingen gjentakelse

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Myrvoll	43973b96d9d4069b6bc7 3fc5eb4d1226527239de	30.07.2025 20:28:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250243

Document reference: 1002250243

- 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/developper>

Husordensregler for Håkons gate borettslag

Dato: 29.01.2024

1. Formål, virkeområde og ansvar

Målet med husordensreglene er å finne balansen mellom den enkeltes rettigheter og fellesskapets interesser.

Husordensreglene skal bidra til godt naboskap slik at du og naboene dine trives, forebygge problemer, og forhindre skade på eiendommen. Husordensreglene skal ivareta hensynet til beboerfellesskapet, og ikke regulere den enkeltes livsførsel eller legge urimelige bånd på en normal livsutfoldelse.

Husordensreglene gjelder for alle andelseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til boligen. Husordensreglene gjelder for bruk av bolig, og fellesareal for øvrig (blant annet boder og uteområder).

Andelseier kan holdes ansvarlig for brudd av husordensreglene utført av besøkende, gjester eller andre som andelseier har gitt tilgang til borettslaget.

Husordensreglementet regulerer ikke uttømmende alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet eierforholdet og/eller boforholdet i borettslaget. Ved motstrid gjelder vedtektene og burettslagslova.

Husk at det alltid er best å først gå i dialog med naboene dine dersom det kan oppstå konflikter mellom naboer eller husordensreglene.

2. Hovedregel

Enhver skal opptre hensynsfullt, og vise aktsomhet og varsomhet overfor eiendommen, beboere, naboer, borettslaget og andre. Bruk av boligen og fellesareal skal ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller andre brukere av eiendommen.

3. Brudd på husordensreglene

Andelseiere som opplever brudd på husordensreglene eller andre nabokonflikter, skal ta opp dette direkte med den det gjelder på en saklig og hyggelig måte.

Dersom dette ikke fører frem, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret vil vurdere klagen, orientere den det gjelder, og kan gi muntlig eller skriftlig advarsel om klage, og beslutte pålegg til andelseier.

Andelseier som gjør seg skyldig i brudd på husordensreglementet kan bli holdt økonomisk ansvarlig for kostnader bruddet måtte medføre.

4. Ved innflytting

Nye andelseiere og beboere skal ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til dørklokke.

Postkasseskilt tas hånd om av beboer selv.

5. Ved utflytting

Dersom det er etterlatt eiendeler eller lignende i fellesareal, boder, uteområder og lignende etter utflytting, kan dette håndteres av borettslaget for utflytters regning og risiko.

6. Fellesområder

6.1. Lås og nøkler

Port, ytterdører og kjellerdører skal holdes lukket og låst.

Dersom dører eller porter ikke går i lås eller er defekt på annet vis, må det gis beskjed til styret og vaktmester.

Nøkler til bolig og postkasser er andelseiers ansvar. Nøkler til port, ytterdører og kjellerdører skal følge boligen.

6.2. Røyking og åpen ild

Røyking og bruk av åpen ild i fellesarealer innendørs som gang, trappeoppgang, fellesbod, eller kjellerrom er ikke tillatt.

Ved all røyking plikter en å vise hensyn, dette gjelder også utendørs.

6.3. Privat eiendeler i fellesområde

Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler i innendørs fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, gang, trappeoppgang eller kjellerrom, med unntak for dørmatter. Rømningsveier skal holdes fri.

Utvendige og innvendige fellesarealer må ikke benyttes som lagerplass for andelseiers eiendeler, utover de fellesarealer som er spesielt avsatt til formålet. Borettslaget er ikke ansvarlig for etterlatte eiendeler. Disse kan bli fjernet for andelseiers regning og risiko.

6.4. Lufting

Det er ikke tillatt å luften leilighet mot felles oppgang, slik at matlukt eller lignende er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe.

6.5. Vindu i trapperom

Vinduer i trapperom skal som utgangspunkt være lukket, og bare settes opp når det er nødvendig å luften i ett kort tidsrom. Den som åpner vinduer i fellesområde er ansvarlig for å lukke de igjen.

6.6. Borettslagets eiendom

Plener, planter, benker eller annet som tilhører borettslaget skal tas vare på, slik at det ikke blir skadet.

Forsøpling av papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi og annet som kan virke sjenerende er forbudt.

6.7. Rengjøring av trappeoppgang

Renhold i trappeoppganger utføres av eksternt renholdsfirma.

Andelseier plikter å holde orden slik at rengjøring ikke blir hindret.

6.8. Fellesgrill

Borettslaget eier en gassgrill til felles bruk. Denne befinner seg i fellesboden i bakgården. Benytt deg gjerne av fellesgrillen, men gjør rent etter deg, påse at gassbeholder er trygt håndtert, og for øvrig vis hensyn til dine naboer.

6.9. Barnevogn, sykkel, andre fremkomstmidler, og lignende

Barnevogn, sykkel, andre fremkomstmidler, og lignende skal kun oppbevares på anvist områder. Det er ikke tillatt å parkere på gangveier eller på plen utenfor boligen på en slik måte at det på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre.

6.10. Boder

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller kjemikalier i bodene. Bodene skal merkes med leilighetsnummer.

7. Eierseksjonen

7.1. Ro i leiligheten

Sjenerende bråk og lyd fra leilighetene skal unngås. Det skal som et utgangspunkt i alminnelighet være ro og orden i boligen og på eiendommen alle dager mellom klokken 23:00 og klokken 07:00.

Ved større utbedringer, omfattende vedlikehold eller annen aktivitet med høyt støynivå skal naboene og styret varsles, med antatt varighet og kontaktinformasjon.

7.2. Balkonger

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene, og skal holdes i orden.

Det er ikke tillatt med grill på balkong, med unntak for gass eller elektrisk grill.

Markiser, blomsterkasser, flagg, øvrig løse og lignende skal monteres og anvendes slik at det ikke er til fare eller urimelig ulempe for andre.

7.3. Oppussing/endringer i bolig eller øvrig bygningsmasse

Ved større oppussing, utbedring eller renoveringsarbeid skal styret og naboer varsles.

Reparasjon og vedlikehold av bad og VVS-utstyr skal skje på forskriftsmessig måte av fagkyndige. Ved flytting av vegger, kjøkken, eller annet større oppussingsarbeid som kan påvirke konstruksjonen, naboer og borettslaget, skal det ligge en faglig forsvarlig vurdering til grunn for utbedringen. Beboer skal søke styret skriftlig om slike utbedringstiltak, og styret skal gi skriftlig tilbakemelding før arbeidene igangsettes. Godkjenning skal ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom beboere mot formodning må oppbevare løse i fellesområde for en kortere periode i forbindelse med oppussing skal dette avklares med styret, samt merkes med navn og kontaktinfo, og dato for antatt fjerning.

7.4. Brannvern

Alle leiligheter er utstyrt med en røykdetektor/varsler og et brannslukningsapparat. Dette utstyret er borettslagets eiendom, og det er ikke tillatt å fjerne dette utstyret fra leiligheten. Feil eller mangler på utstyret meldes vaktmester/styret.

Andelseier har plikt til å påse at brannvernutstyret er i orden.

Det er installert røykdetektor/varsler i hver leilighet, koblet på felles brannvarslingssystem. Detektorene må ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på, ettersom dette kan føre til at alarmsystemet ikke fungerer som den skal.

Andelseiere plikter å gjøre seg kjent med det felles brannvarslingssystemet som befinner seg i første etasje i oppgangene.

7.5. Vedlikehold og skadeforebyggende tiltak

Andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand. Dette er først og fremst en plikt til å sørge for at manglende vedlikehold ikke påfører andre andelseiere eller borettslaget skade eller urimelige ulemper.

Fett eller kaffegrut må aldri tømmes i vasker, sluk eller toalett. Det er forbudt å kaste andre gjenstander enn toalett-papir i toalettene, da dette kan medføre tilstopping.

Stoppekran for hver enkelt oppgang finnes i kjeller. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranene er, i tilfelle vannlekkasjer eller lignende.

Kontakt vaktmester og styret dersom det oppstår situasjoner som kan medføre vannskade.

Andelseier skal påse at leiligheten til enhver tid er tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det er den enkelte andelseiers ansvar å sørge for at leiligheten luftes tilstrekkelig slik at det ikke oppstår fuktskade.

Ved stenging av vannet skal styret og naboer varsles i god tid.

7.6. Utleie

Regler og søknad for utleie følger av borettslagsvedtektene og burettslagslova.

Andelseier er til enhver tid ansvarlig om forhold i leiligheten og fellesarealer.

Utleiende andelseier plikter å gjøre leietaker kjent med husordensregler og vedtekter for borettslaget.

7.7. Ansvar

I samsvar med burettslagslova, vedtekter, og husordensregler kan borettslaget holde andelseier ansvarlig for at andelseieren ikke oppfyller sine plikter.

8. Dyrehold

Husdyr som ikke er til ulempe for naboer og omgivelser er tillatt.

Ved klager kan styret avgjøre om husdyrholdet må opphøre.

Ekskrementer og lignende i fellesområder skal fjernes umiddelbart.

9. Klesvask

Følg veiledning og regler for bruk av fellesvaskeriene som angitt utenfor vaskeriene. Vaske- og tørkerom skal rengjøres og ryddes etter bruk.

10. Skadedyr

Andelseier plikter umiddelbart å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i leiligheten eller fellesområde. Der det påvises skadedyr i en leilighet er det andelseiers ansvar å besørge fjerning av dette etter de retningslinjer som gis av styret.

11. Avfallshåndtering

Både av hensyn til miljøet og som følge av krav om kildesortering fra renovasjonsetaten er det viktig at beboer setter seg inn i, og følge reglene for avfallshåndtering i Oslo Kommune.

Området rundt borettslaget søppelbod skal holdes ryddig og fritt for søppel.

Søppelet skal være tørt, sammenpresset og godt innpakket før det bæres til beholderne og kastes. Unngå søl rundt beholderne og fyll aldri over kanten. Dersom beholderne er fulle, vent med å kaste søppelet til de er tømt.

Alt avfall fra oppussing og annen aktivitet må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i eller ved felleskapets søppelbod. Om det er nødvendig med utplassering av avfallssekker (for eksempel iSEKK) på fellesareal må styret søkes om godkjenning. Sekkene skal deretter plasseres på anvist plass i det tidsrommet godkjenningen gjelder.

Vedtekter

for

Håkons gate borettslag

org nr 948 539 489

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. november 1979, sist endret den 1. juni 2004

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Håkons gate borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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 urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 andelseierens 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 vedlikeholdspunkt, 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(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 fram møtte 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. Står 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 laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet 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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 tyve 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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., jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

Håkons gate Borettslag

Onsdag 07.05.2025 kl. 17:00
Håkons gate 11-13, 0652 Oslo



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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, 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 Håkons gate Borettslag

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 17:00 - Håkons gate 11-13, 0652 Oslo

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 Tilstandsvurdering av røranlegget i borettslaget
- 5.2 Fasadeoppussing mot sykkelskur.

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. 76 500,- godkjennes

Styrets innstilling: Tidligere styremedlem, Ingrid Eline Morsund Skjoldvær valgt for 2 år 2023, gikk ut som styremedlem september 2024. Honoreres som styremedlem frem til fratredelse i 10.09.2024.

5. Andre saker

posisjon som styremedlem, kan andre melde seg.

5.1 Tilstandsvurdering av røranlegget i borettslaget

I vinter 2023 hadde borettslaget en rekke lekkasjer i rør og tidligere kloakkrør. I den forbindelse ønsker styre å utføre en tilstandsvurdering av røranlegget i borettslaget og gjøre mulig tiltak som kan hindre lekkasje i fremtiden, samt gi filtrert/ øke kvalitet av drikkevannet.

Vi ønsker å undersøke om røranlegget er dårlig isolert, om varmt og kaldtvann ligger inntil hverandre eller gjennomslag av varmtvann over i kaldtvannet.

Det er anbefalt en enkel tilstandsvurdering av røranlegget i første omgang, for å få et inntrykk av anleggets alder og vedlikeholdsbehov.

Forslag til vedtak: Enkel tilstandsvurdering gjennomføres.

Styrets innstilling: Styre ønsker å gjennomføre en tilstandrapport for å utelukke fremtidig og kostnadsøkende tilstand.

5.2 Fasadeoppussing mot sykkelkur.

Det lenge omtalte Infill-prosjektet blir dessverre ikke gjennomført grunnet høye materialkostnader. Prosjektleder har derfor trukket seg og takket borettslaget for engasjementet og optimismen knyttet til prosjektet.

Som følge av dette ble fasaden mot Kjøllberggata ikke inkludert i den totale fasadeoppussingen. I 2024 ble graffiti fjernet over sykkelkuret, noe som førte til at puss løsnet fra fasaden.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å drøfte en mulig oppussing av fasaden mot Kjøllberggata for å skape et helhetlig og estetisk uttrykk. I denne sammenhengen vurderes også etablering av et nytt sykkelkur med lavere tak, som vil tilpasses bedre til omgivelsene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Maisam Noaman Mahdi valgt for 2 år 2023

Styremedlem, Ingrid Eline Morsund Skjoldvær valgt for 2 år 2023 (gikk ut som styremedlem september 2024)

Styremedlem, Mads Bråten Eliassen valgt for 2 år 2024

Varamedlem, Tormod Nilsen valgt for 1 år 2024

Varamedlem, Ingrid Marie Sel valgt for 1 år 2024

6.1 Valg av leder

Maisam Noaman Mahdi stiller til gjenvalg etter 2 år som styreleder.

Forslag til vedtak: Maisam Noaman Mahdi godkjent som styreleder

Styrets innstilling: Dagsen styreleder har sittet i styret i 2 år, og stiller til gjenvalg om generalforsamlingen godkjenner. Mahdi stiller seg positivt til å fratre dersom generalforsamlingen ønsker det.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Ingrid Eline Morsund Skjoldvær valgt for 2 år 2023 gikk ut som styremedlem september 2024. Det er behov for valg av ny styremedlem som kan tre inn i Skjoldværs plass.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer: Tormod Nilsen valgt for 1 år 2024 og Ingrid Marie Sel valgt for 1 år 2024 prioriteres og kan formidle interesse om styremedlem posisjon muntlig under generalforsamling. Dersom varamedlemmer ikke er interessert i

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Gjenvalg av Varamedlem, Tormod Nilsen valgt for 1 år 2024 og Ingrid Marie Sel valgt for 1 år 2024, dersom disse ikke melder interesse for styremedlem posisjon.

Forslag til vedtak: Gjenvalg av Varamedlem, Tormod Nilsen valgt for 1 år 2024 og Ingrid Marie Sel valgt for 1 år 2024, dersom en av partene melder interesse for styremedlem posisjon, velges en ny varamedlem muntlig under generalforsamlingen.

Årsregnskap 2024 Håkons gate Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	4 428 134	4 728 991
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	342 616	34 717
Tilbakeføring av avskrivning	29 919	22 452
Kjøp / salg anleggsmidler	-7 467	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-357 939	-358 026
B. Årets endring disponible midler	7 129	-300 857
C. Disponible midler	4 435 264	4 428 134
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 596 617	4 641 761
Kortsiktig gjeld	-161 354	-213 627
C. Disponible midler	4 435 264	4 428 134

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

Resultatregnskap 2024 Håkons gate Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 029 668	1 910 754	2 013 072	2 069 195
Sum leieinntekt		2 029 668	1 910 754	2 013 072	2 069 195
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	42 984	0	0	0
Sum annen inntekt		42 984	0	0	0
Sum inntekt		2 072 652	1 910 754	2 013 072	2 069 195
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	52 693	52 693	51 287	55 500
Styrehonorar	3	76 500	76 500	76 500	76 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	29 919	22 452	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		173 007	173 484	165 000	175 000
Kostnad eiendom/lokale	5	83 234	59 491	69 688	61 000
Kommunale avgifter/renovasjon		344 072	298 701	428 624	379 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	20 738	13 213	40 937	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	40 840	5 292	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	244 720	506 136	300 000	205 000
Revisjonshonorar		5 685	5 430	5 350	5 500
Forretningsførerhonorar		115 424	109 127	114 886	124 000
Andre honorar	9	17 333	48 506	0	3 000
Kontorkostnad		0	400	0	0
TV/bredbånd		135 358	130 879	141 270	139 000
Kontingent og gaver		10 200	10 200	9 000	9 000
Forsikring		230 396	204 060	230 409	260 987
Andre kostnader	10	4 502	10 327	2 000	4 500
Sum kostnad		1 584 619	1 726 890	1 638 951	1 541 987
Driftsresultat		488 033	183 864	374 121	527 208
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		186 385	139 140	0	0
Rentekostnad		331 801	288 288	304 992	303 006
Netto finansposter		145 416	149 147	304 992	303 006
Årsresultat		342 616	34 717	69 129	224 202
Overført til/fra annen egenkapital		342 616	34 717	0	0
SUM OVERFØRINGER		342 616	34 717	0	0

Balanse 2024 Håkons gate Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	5 815 485	5 815 485
Påkostninger	4	4 051 996	4 051 996
Andre driftsmidler	4	134 715	157 167
Sum anleggsmidler		10 002 196	10 024 649
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		15 675	4 858
Kundefordringer		105	773
Forskuddsbetalte kostnader		76 026	68 381
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 504 812	4 567 749
Sum omløpsmidler		4 596 617	4 641 761
SUM EIENDELER		14 598 814	14 666 410

Balanse 2024 Håkons gate Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 987 386	6 644 770
Sum opptjent egenkapital		6 987 386	6 644 770
Sum egenkapital	11	6 990 786	6 648 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	5 663 974	6 021 913
Borettsinnskudd		1 782 700	1 782 700
Sum langsiktig gjeld		7 446 674	7 804 613
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 584	6 040
Leverandørgjeld		121 226	178 402
Skyldig off. myndigheter		3 354	3 313
Påløpne renter		5 249	6 215
Annen kortsiktig gjeld		19 940	19 657
Sum kortsiktig gjeld		161 354	213 627
Sum gjeld		7 608 028	8 018 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 598 814	14 666 410
Pantstillelser	13	7 446 674	7 804 613

Sted: _____ Dato: _____

Maisam Noaman Mahdi
Styreleder

Mads Bråten Eliassen
Styremedlem

Ingrid Eline Morsund Skjoldvær
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats 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 ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Borettslaget har solgt rettighetene til utvikling av råloft se note 2. Som en følge av dette så er borettslaget utvidet med 4 andeler i 2022, andel 32-35. Andelene er ikke oppdatert med pålydende, dette vil bli gjort i 2025.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 355 232	1 266 512
3650 Innkrevde felleskostn. renter	325 062	281 584
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	349 374	362 658
Sum	2 029 668	1 910 754

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	42 984	0
Sum	42 984	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	32 463	32 463
5150 Påløpne feriepenger	4 265	4 265
5400 Arbeidsgiveravgift	15 364	15 364
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	601	601
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	76 500	76 500
Sum	129 193	129 193

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,10

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannalarmanlegg	Balkonger	Boligeiendommer inkl.tomt	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	336 785	1 506 310	5 815 485	2 545 686
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	336 785	1 506 310	5 815 485	2 545 686
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	202 070	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	134 715	1 506 310	5 815 485	2 545 686
Årets avskrivninger :	22 452	0	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2019	1980	2004
Antatt levetid i år :	15			

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polise nr.SP586848

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 865 m2. G.nr. 231, b.nr. 205 og 207 og utgjør kr. 1 046 787,- av byggets verdi. Byggeår 1890, rehabilitert 1980. Borettslaget består av 30 enheter.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	17 750
6361 Fast renhold	54 604	34 178
6391 Snømaking/strøing/feiing	24 250	0
6392 Containerleie/tømming	4 380	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	7 563
Sum	83 234	59 491

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	20 738	13 213
Sum	20 738	13 213

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	1 379
6543 Vaskerianlegg	28 783	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	636	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	130
6552 Driftsmateriell	11 421	3 783
Sum	40 840	5 292

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	157 395	239 563
6602 Vedlikehold VVS	46 136	52 984
6603 Vedlikehold elektro	9 875	18 165
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	7 563
6616 Vedlikehold vaskeri	0	72 264
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	59 499
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	21 071
6630 Egenandel forsikring	13 000	0
6641 Malerarbeider	1 921	0
6644 Fasade/balkonger	8 450	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	26 000
6648 Vedlikehold dører og porter	7 943	6 154
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	2 875
Sum	244 720	506 136

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 333	16 443
6720 Juridisk honorar	0	2 063
6730 Teknisk honorar	0	30 000
Sum	17 333	48 506

Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler med USBL.
Konto 6730 gjelder inspeksjon ved loftsutbygging.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 249	265
7770 Betalingskostnader	965	985
7773 Omkostninger innkreving	2 288	-22
7790 Andre kostnader	0	9 082
7792 Øredifferanse	2	18
7795 Husleietap	-1	0
Sum	4 502	10 327

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 400	0	3 400
Sum innskutt egenkapital	3 400	0	3 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 644 770	342 616	6 987 386
Sum opptjent egenkapital	6 644 770	342 616	6 987 386
Sum egenkapital	6 648 170	342 616	6 990 786

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:		refin Nordea, IN light, badromstillegg		
Lånenummer:	12133645010	12120675875	114937246	12136700020
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2011	2005	2019
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	4.705 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	29.06.2046	30.03.2025	01.09.2030	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	5 498 215	2 212 127	820 000	1 112 193
Lånesaldo 01.01:	4 530 272	239 506	300 903	951 232
Avdrag i perioden:	100 492	190 241	40 857	26 349
Lånesaldo 31.12:	4 429 779	49 265	260 046	924 883
Saldo 5 år frem i tid:	3 820 096	0	48 059	754 430

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114937246	1	11 973	11 973
	1	11 858	11 858
	3	11 270	33 810
	1	10 562	10 562
	3	10 094	30 282
	1	9 859	9 859
	3	9 625	28 875
	2	9 505	19 010
	1	9 271	9 271
	1	8 563	8 563
	2	8 329	16 658
	2	8 095	16 190
	1	7 980	7 980
	1	6 684	6 684
	2	6 569	13 138
	2	6 450	12 900
	2	6 215	12 430
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120675875	3	5 218	15 654
	2	4 144	8 288
	2	3 853	7 706
	5	3 286	16 430
	1	1 188	1 188
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133645010	1	203 953	203 953

Langsiktig gjeld

	1	202 003	202 003
	3	191 982	575 946
	1	179 922	179 922
	3	171 942	515 826
	1	167 951	167 951
	3	163 961	491 883
	2	161 921	323 842
	1	157 931	157 931
	1	145 871	145 871
	2	141 881	283 762
	2	137 890	275 780
	1	135 939	135 939
	1	113 859	113 859
	2	111 908	223 816
	2	109 869	219 738
	2	105 878	211 756
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136700020	9	102 765	924 885

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	5 663 974
Innskuddskapital	1 782 700
Boligselskapets pantsikrede gjeld	7 446 674
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 867 482

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 782 700,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Håkons gate Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Håkons gate Borettslag

Styreleder	Maisam Noaman Mahdi (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Ingrid Eline Morsund Skjoldvær (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Mads Bråten Eliassen (sign.)	10.03.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Håkons Gate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Håkons Gate Borettslag 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Årendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

© 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.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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)

Penneo document key: JBBU2-OHSY6-U2JCE-17JTH-ZOC08-VHEOT

Penneo document key: JBBU2-OHSY6-U2JCE-17JTH-ZOC08-VHEOT

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-11 16:31:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JBBU2-OHSY6-U2JCE-17JTH-ZOC08-VHEOT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Håkons gate Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Maisam Noaman Mahdi
Styremedlem, Ingrid Eline Morsund Skjoldvær
Styremedlem, Mads Bråten Eliassen
Varamedlem, Tormod Nilsen
Varamedlem, Ingrid Marie Sel

Styret i Håkons gate Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Håkons gate Borettslag 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. Håkons gate Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948539489

Håkons gate Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Håkons gate Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586848. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. 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.

Håkons gate Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Siden generalforsamlingen i 2024 har styret hatt et aktivt år med flere viktige prosjekter og utbedringer i borettslaget. Mye av arbeidet har vært knyttet til vedlikehold og oppfølging av tidligere skader, men vi har også engasjert oss i større reguleringsaker som påvirker nærmiljøet vårt.

Rør- og vannlekkasjer

I løpet av vinteren 2023 oppstod to omfattende lekkasjer i Håkons gate 11A, som viste seg å ha større omfang enn først antatt. Skader på både kloakk- og vannrør har blitt utbedret, og elektriker og rørlegger har vært involvert for å sikre at arbeidet er grundig utført. Vannskader i bodområdene i 11A er under overvåking og vil lukkes når området er helt tørt.

Terrasser og tak

Det er gjennomført utskifting av membran på terrasser i både 11A og 11B for å sikre tett og varig løsning. På regnfulle dager i 2024 har vi avdekket lekkasjer i tak og renner. Disse er nå utbedret, og regnvannet ledes effektivt gjennom nye takrenner.

Fasaderehabilitering og vedlikehold

Styret har sendt klage på dårlig utførelse av fasaderehabiliteringen, spesielt på bakkepartiet.

Flere skader er blitt utbedret av murer på deres regning.

Graffiti på sykkelskuret er fjernet, men arbeidet førte til skader på teglpussen. Styret vil vurdere om denne delen av fasaden skal pusses opp, da In-fill-prosjektet ikke blir realisert.

Reguleringsaken om Oslo Fengsel

Borettslaget har sendt inn våre innspill til reguleringsaken for Oslo Fengsel, der vi har etterspurt informasjon om byggeprosess og byggehøyder.

Vi har uttrykt bekymring for mulig sollysblokkering ved altfor høyt nybygg langs Åkerbergveien.

Sikkerhet og tekniske anlegg

Årskontroll av brannvarslingsanlegget og brannalarmer er gjennomført.

Flere feil på callingsystemet er rapportert, og service er utført – systemet fungerer nå som det skal.

Radonmåling er bestilt og vil bli gjennomført tidlig i 2025.

Sykkelskurprosjektet

Styret har undersøkt muligheten for flere sykkelparkeringer, men på grunn av begrenset plass er dette foreløpig ikke gjennomførbart.

Et eventuelt sykkelskur kan vurderes i sammenheng med en fremtidig oppgradering av fasaden.

Planer for 2025

Styret vil fortsette arbeidet med vedlikehold og utvikling av borettslaget, med fokus på både tekniske forbedringer og estetiske oppgraderinger. Følgende saker står på agendaen for 2025:

Oppfølging av radonmåling

Etter gjennomførte radonmålinger vil styret følge opp funnene og håndtere eventuelle tiltak basert på rapporterte radonnivåer.

Vedlikehold av dører og portrom

Flere enhetsdører, oppgangsdører og portrom har behov for service og reparasjon. Styret vil kartlegge omfanget og innhente pristilbud fra leverandører.

Tilstandsvurdering av vannrør

Styret ønsker å foreslå en tilstandsrapport for borettslagets vannrør for å vurdere eventuelle vedlikeholdsbehov.

Det vurderes også installering av filtre for å forbedre vannkvaliteten.

Fasadeoppussing og sykkelskur

Mulig oppussing av fasaden mot sykkelskuret for å sikre et helhetlig og estetisk uttrykk. Opprettelse av nytt sykkelskur med lavere tak for bedre tilpasning til omgivelsene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

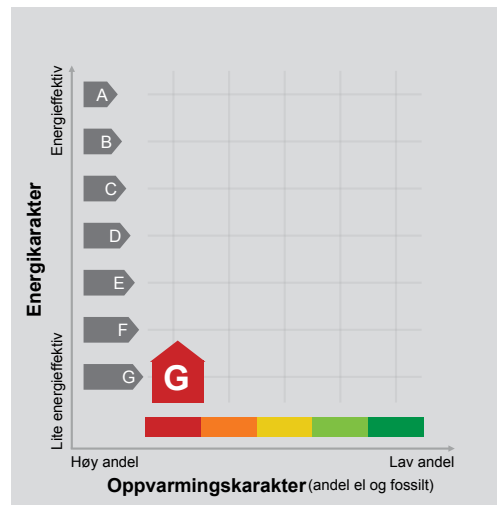
Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

ENERGIATTEST



Adresse	Håkons gate 11A
Postnummer	0652
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80593058
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-150115
Dato	01.08.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 3 554 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 554 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1891
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 34
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Nabolagsprofil

Håkons gate 11A - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	2 min	0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min	1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min	1.6 km

Skoler

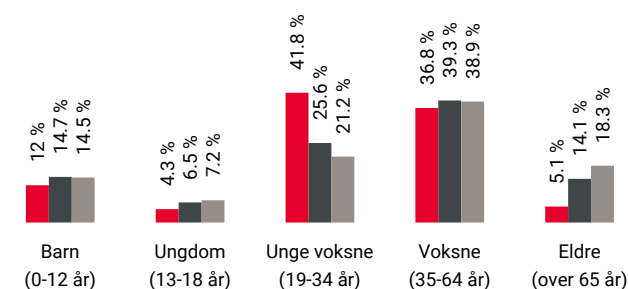
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min	0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	10 min	0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min	0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min	1.7 km
Hersleb videregående skole	15 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min	1.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	3 min	0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min	0.2 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Jordal	4 min	
Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	5 min	0.3 km

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

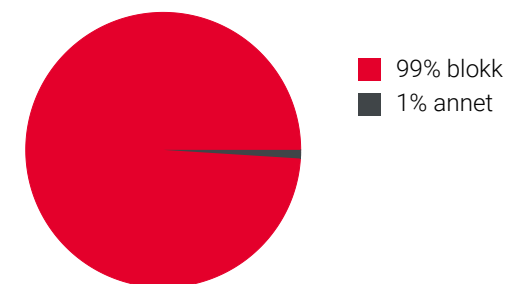
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sverresgate park balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Fresh Fitness Grønland	8 min	
Tøyen Fitness og Tr.senter	9 min	

Boligmasse



«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

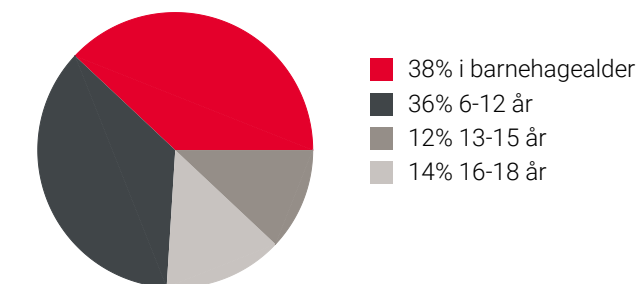
Sitat fra en lokalkjent



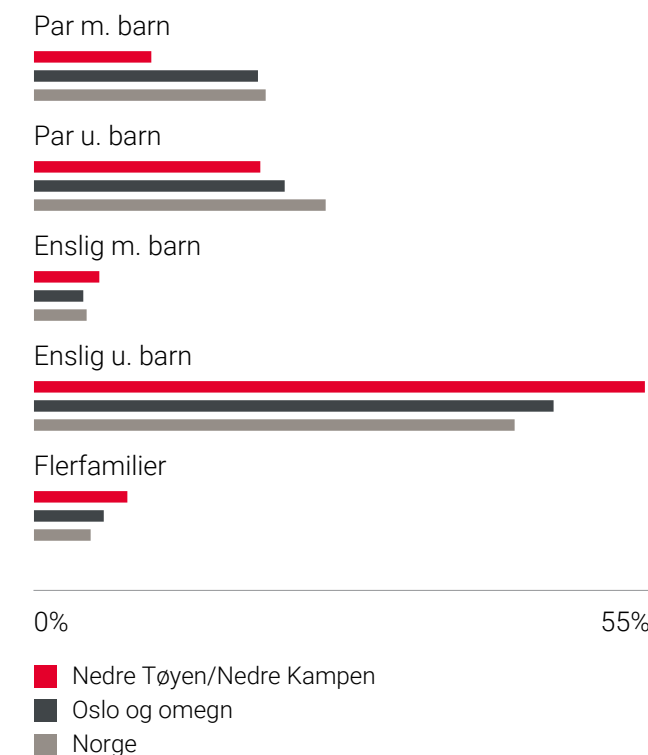
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	7 min
Boots apotek Tøyen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

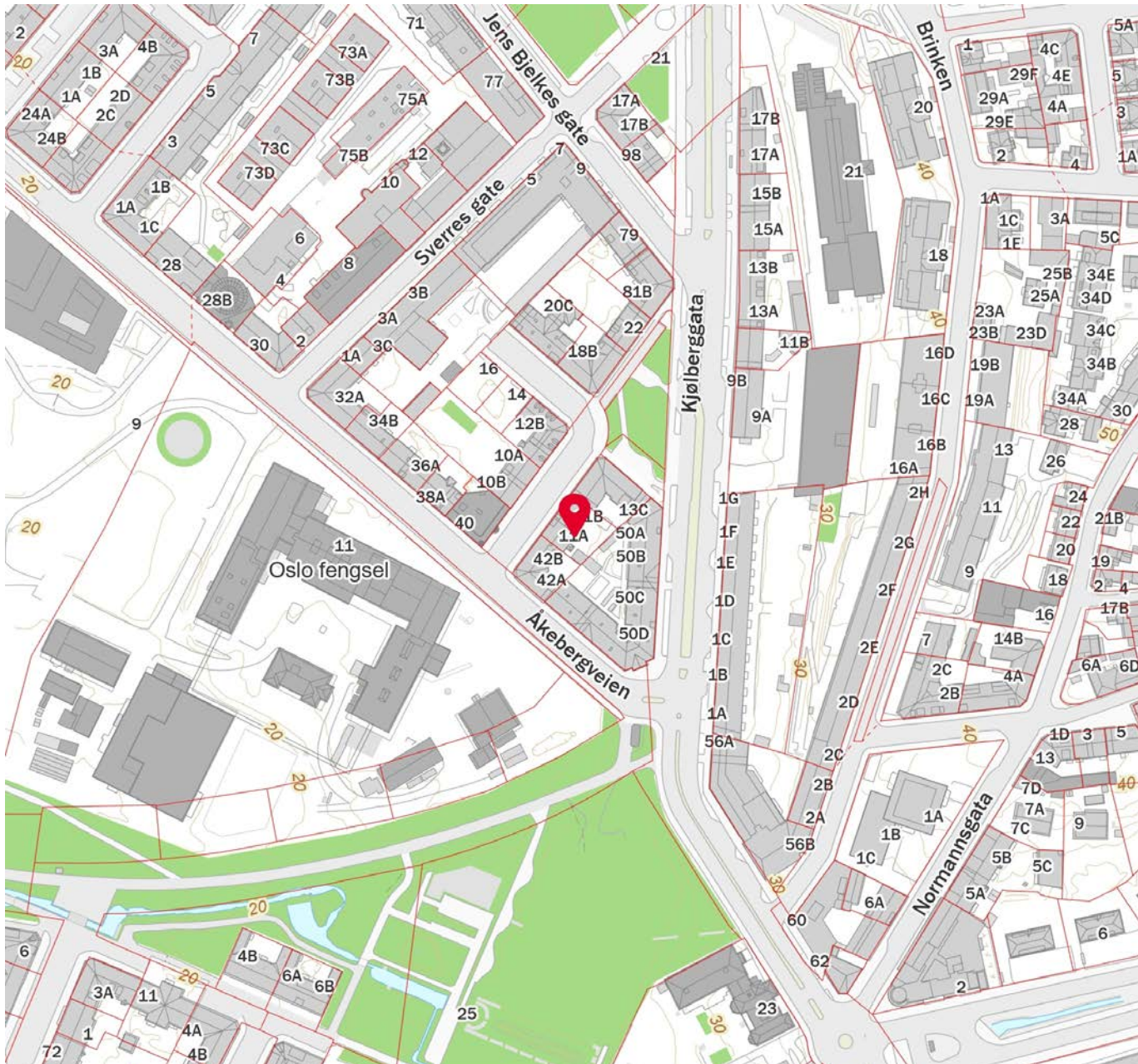
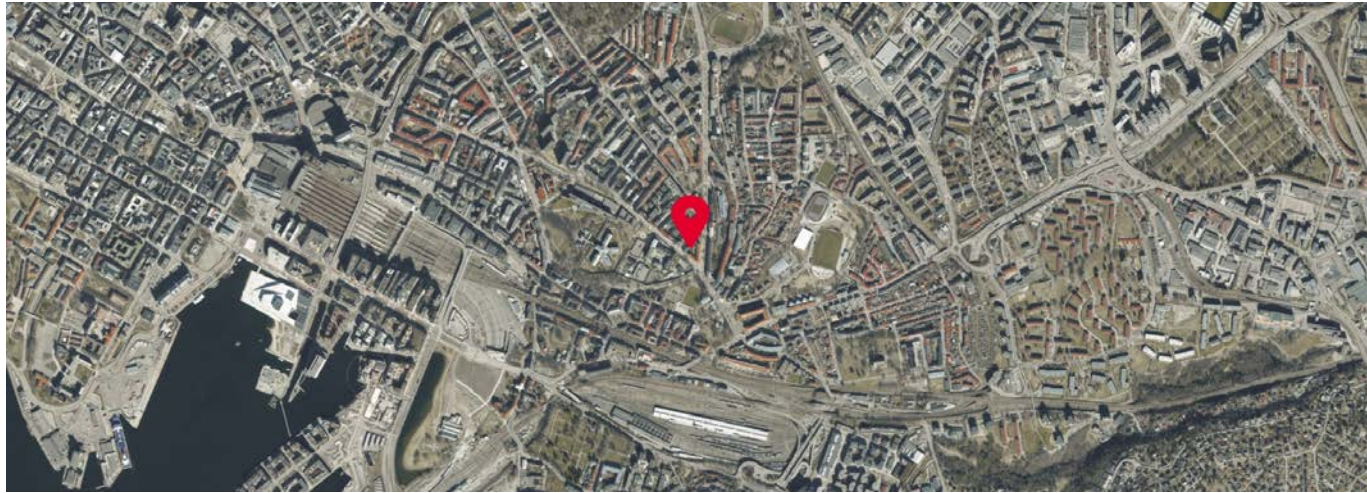


Familiesammensetning



Sivilstand

	Nedre Tøyen/Nedre Kampen	Oslo og omegn	Norge
Gift	19%	33%	
Ikke gift	71%	54%	
Separert	9%	9%	
Enke/Enkemann	1%	4%	



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 eignedom (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.

Boligkjøperforsikring

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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Håkons gate 11A
0652 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre