

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-

Total ink omk.: Kr 4 600 000,-

Selger: Løkky AS

Salgsobjekt: Forretning/butikk

Eierform: Eiet

Byggeår: 1896

BRA-i/BRA Total

Tomtstr.: 541 m²

Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 180

Snr. 1

Oppdragsnr.: 1002250076

VELKOMMEN INN!

Næringslokale som er utleid p.t. og benyttes i dag som en møbelbutikk. Lokalet egner seg også som kontor, showroom, utsalgssted, frisør, skjønnhetssalong, galleri o.l

Næringslokalet befinner seg på bakkeplan i en sentral gate i St. Hanshaugen med god eksponering. Lokalet inneholder butikklokale, lagring og toalettrom.

Lokalet har en god planløsning med store vindusflater. Næringsseksjonen har god synlighet for fotgjengere. Eiendommen har god, sentral og profilert beliggenhet rett ved populære spisesteder, kafeer og servicefasiliteter i nabolaget.

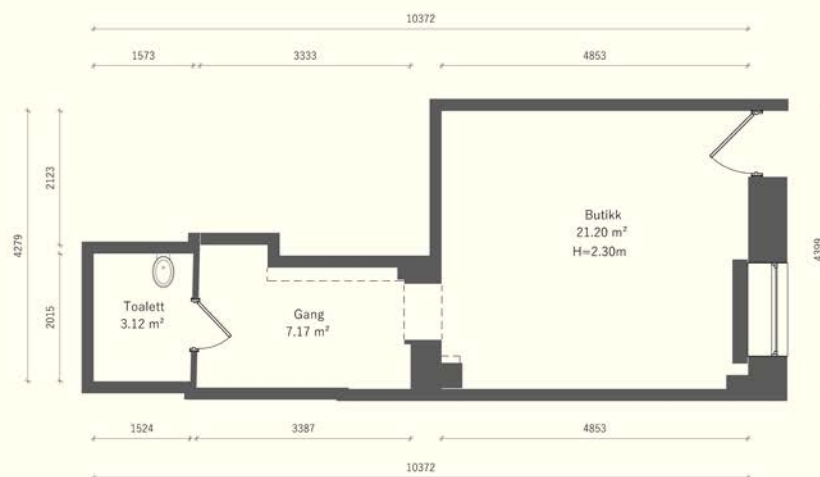
Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	100
Budskjema	112

PLANTEGNING



Les mer om
arealberegningen

Hallings gate 1

Idnr:
001204

S.nr:
1165

1.Etasje

Format : 1:50

A3

Prosessert av:
GK

Skannet av:
CATO KIELLAND

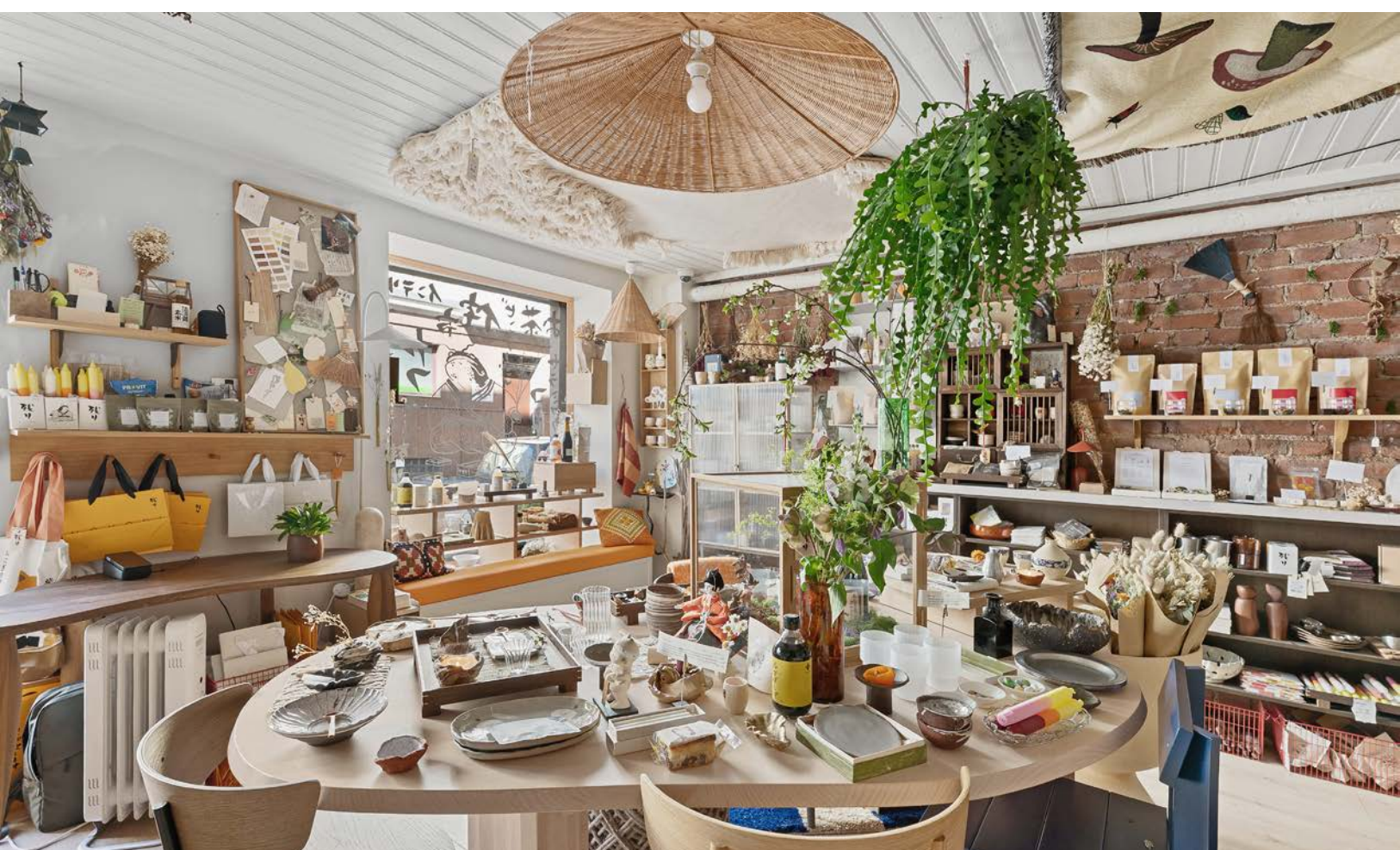
Dato prosessert:
13.03.2025

Dato skannet:
18.03.2025

BO 3D

©2025 Alle rettigheter reservert

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

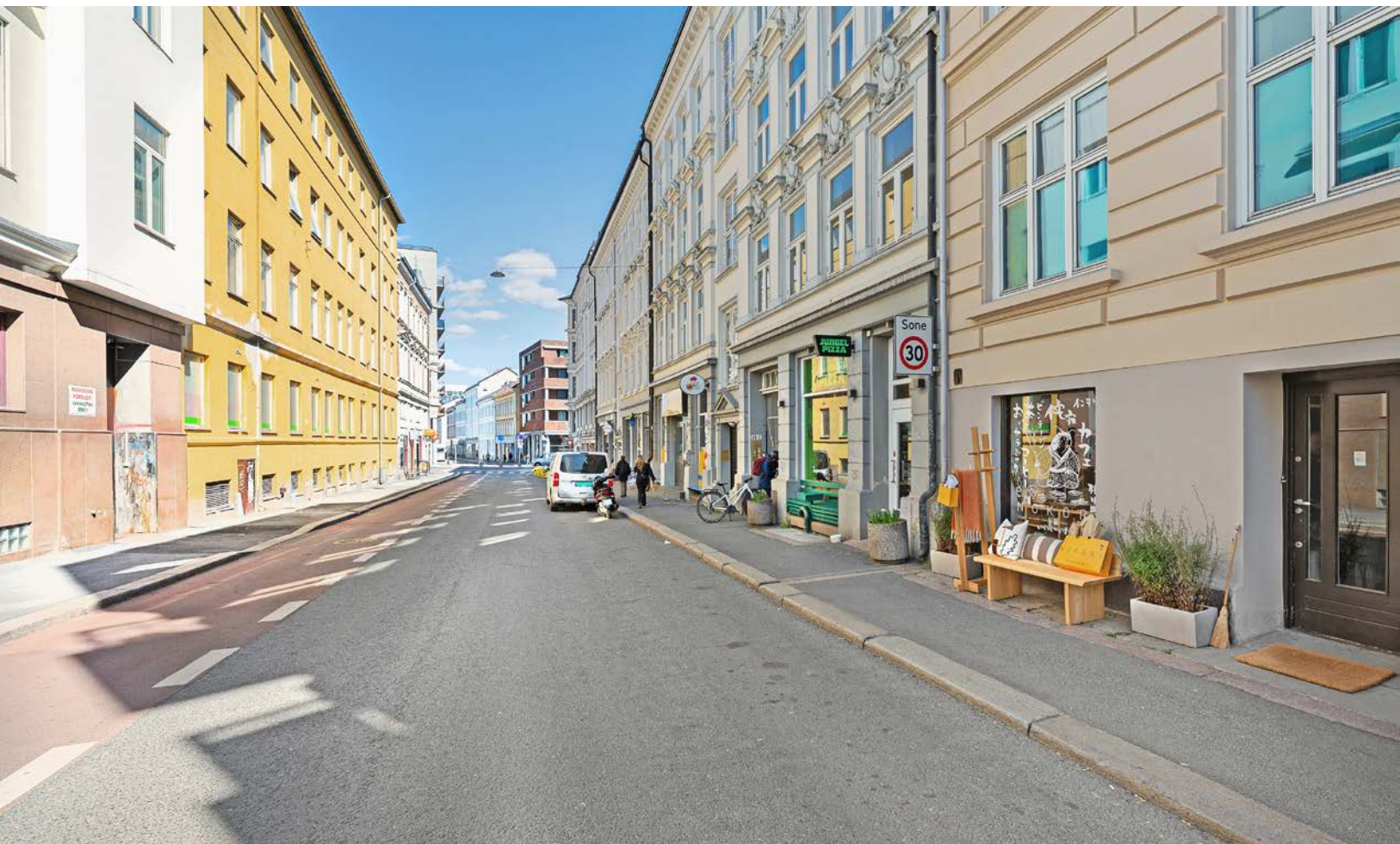
















Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Bruttoareal BTA

1. etasje: 37 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 33 kvm Næringslokale/butikk, gang og toalett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

541 m²

Tomtebeskrivelse

I henhold til boligopplysninger fra OBF, utgjør tomtearealet: Gnr. 217, bnr. 180: 541 m².

Tomten er en eiet tomt, tilknyttet offentlig vann og kloakkanlegg.

Tomten er vurdert som fullt utbygget.

Beliggenhet

St. Hanshaugen har blitt en av de mest populære og attraktive bydelene i Oslo, og det er mange grunner til det. Her finner du en fin blanding av et pulserende uteliv, hyggelige gatecaféer og restauranter i alle varianter, grønne parker, kjente og kjære kjedebutikker samt mindre og unike nisjeforretninger. Bydelen ligger midt i hjertet av Oslo sentrum med gangavstand til samtlige bydeler innenfor sentrale Oslo.

Det upåklagelige kollektivtilbudet i nærområdet gjør også at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført et kombinasjonsbygg med butikker i 1. etasje og boliger i de resterende etasjer.

Området består forøvrig av leilighets- og gårdsbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

BUSS

0.1 km - St. Hanshaugen (Linje FB5A, FB5B, 21, 37)

0.3 km - Stensberggata (Linje 37)

TRIKK

0.4 km - Holbergs plass (Linje 17, 18, 19)

0.5 km - Dalsbergstien (Linje 17, 18)

Bygningssakkyndig

Sven Peter Meyer

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Bygget er oppført i murkonstruksjon, utvendig puset og malt. Saltak trolig (ikke kontrollert) tekket med takstein. Trevinduer i næringslokalene med 1-lags glass.

Innhold

Næringslokale, lagerrom og toalett fordelt på 33 kvm.

Standard

OVERFLATER

Gulv: laminat, vinylbelegg. På veggene er det malte flater. Himlingene er malte flater med utenpåliggende lysarmaturer.

Det er ikke foretatt vedlikeholdsinspeksjon av lokalet. Kun skjønnsmessig vurdert den vedlikeholdsmessige standard til å være normalt god.

Parkering

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

Forsikringsselskap

Forsikringsforhold ifølge eier: Forsikring gjennom Protector Forsikring ASA, som dekkes gjennom felleskostnadene.

Diverse

Sameiet Hallings Gate 1 består av 19 enheter med 3 næringslokaler og ingen ansatte.

Sameiets eiendommer er forsikret og denne dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Det er avtale om renhold av fellesarealer.

Sameiet har kollektivavtale med Telia (tidligere GET) som leverer digital-TV og bredbånd med muligheter for telefoni.

Nøkler til felles inngangsdører og fellesareal kan fås ved henvendelse til styret på e-post hallingsgate1@gmail.com – legg ved ferdig utfylt nøkkelbestillingsskjema www.hemerlas.no/skjema.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder. Det er montert brannvarsling med sentral som dekker alle seksjoner samt fellesområder. Sameiet har avtale med Elotec AS om årlig kontroll og service.

Større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene i henhold til styrets årsberetning fra 2024:

- 2023: Har gjennomført rehabilitering av fasadene. Har skiftet stoppekraner for vann i kjeller.
- 2022: Har innhentet tilbud rehabilitering fasader.
- 2021: Utbedring brannvarsling programmering adresser.
- 2020: Skiftet og reparert dører til boder fra bakgård og fellesområder. Sameiet har engasjert firma Aase Byggeadminstrasjon AS som skal lage anbudsbeskrivelse for vedlikehold fasader samt innhente tilbud.
- 2019: Ny dørcalling (Hemer Lås og Dørtelefon AS). Gavlvegg mot nabo Dalsbergstien 6, nye beslag (Viking entreprenør AS). Fyringspipe reparert etter at stein hadde falt ut. (Rasfare.no)
- 2018: Ferdigstilling og overtakelse brannvarsling og brannsikringstiltak.
- 2017: Iverksatt fullstendig brannsikring av gården, herunder utvidelse av brannvarslingsanlegg i oppgang A og B (Firesafe og Norsk Brannvern AS). Arbeidet med brannsikring fortsetter i 2018.
- 2012: Aktive røykpiper utbedret innvending: metallrør satt inn iht. brannforskrifter (Pipeeksperten). Utbedret fellesareal i bakgård: Bedre drenering (masseutskiftning, lagt steinheller) for å hindre fukt i murvegger langs fasade, nytt søppel-/sykkelskur (Interverk).
- 2012: Pusset opp trappeoppganger: maling og skiftet trappebelegg og satt på trappeneser (Alfa Entreprenør).
- 2011: Skiftet inngangsport med smijernsport (Båg & Sveis).

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet og betales via seksjonens felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 2 932

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres seksjonseier.

Totale avgifter stipulert for 2025 er kr. 2932,-

Formuesverdi primær

Kr 208 800

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Det foreligger ingen formuesverdi på eiendommen p.d.d.

Formuesverdien av næringseiendom skal for inntektsåret 2024 som hovedregel fastsettes til 80 prosent av beregnet utleieverdi.

Utgning: 261.000 - 20% = 208 800.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 180, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

07.04.1959 - Dokumentnr: 505566 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:180

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2025 - Dokumentnr: 268266 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS

Org.nr: 982 253 896

Elektronisk innsendt

04.12.1985 - Dokumentnr: 75444 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 60/2190

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

19.05.2016 - Dokumentnr: 441029 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernet seksjon:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 135/2190

Fjernet seksjon:

Snr: 21

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/2190
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 60/2190

19.05.2016 - Dokumentnr: 441029 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 33/1481

Reseksjonering
Seksjon 20 får del av fellesareal på loft
Seksjon 21 får del av fellesareal og avgir areal til fellesareal på loft

Reseksjonering
Seksjon 20 og 21 slettes og avgir sitt areal til seksjon 16, 17, 18 og 19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1896, uattestert ekspedisjonsdokument for loftinnredning, datert 1896, uattestert ekspedisjonsdokument for butikkinnredning, datert 1897, attestert ekspedisjonsdokument for kjøttbutikk, datert 1917, ferdig byggemelding for innredning av WC, datert 1960 og ferdigattest for brannalarm, datert 2018.

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

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Originale byggetegninger hos kommunen er vedlagt denne salgsoppgaven.

Tegningene er noe vanskelig å tyde, hvor enkelte rom har ingen rombetegnelse. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent eventuelle omgjøringer i eiendommen i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommune og styret, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Vei, vann og avløp

Eiet tomt med tilknytning til offentlig vann og kloakkanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet. KDL gjelder.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert som kulturminne med oppføring i Byantikvarens "Gule liste" som kommunalt listeført. I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme hos Riksantikvaren på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verving / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås

med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven §

3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

116 350 (Omkostninger totalt)

4 716 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring

av salgsoppdraget, inkl. ev. andel av fellesgjeld. Minimumsprovisjonen er satt til kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

18.05.2025

Vedlegg

**VERDIVURDERING AV NÆRINGSLOKALE
I
HALLINGS GATE 1A
GNR. 217, BNR. 180, SNR. 1
I OSLO KOMMUNE**

MAI 2025



UTFØRT AV
Ansvarlig Takstingeniør MNTIF
Sven P. Meyer
Heggelibakken 4, 0375 Oslo
Mob. 951 84 350
E-mail; sven@taksthuset.no

**VERDIVURDERING AV NÆRINGSLOKALE I HALLINGS GT. 1A
GNR 217, BNR 180, SNR. 1 – sameiebrøk 33/1481**

I OSLO KOMMUNE

MAI 2025

HJEMMELSHAVER: LØKKY AS (Fra 22.05.2023)

OPPDRAK

Etter anmodning fra Løkky AS v/Elton Wong, har Taksthuset ved Sven P. Meyer 09.03.2025 besiktiget ovennevnte næringslokale for å avgi en vurdering av lokalets markedsverdi. Revidert 1. mai 25

BEFARING

Tilstede på befaringen 09.03.2025 var:

Fra oppdragsgiver : Elton Wong
Fra Taksthuset : Sven P. Meyer

DOKUMENTER

Følgende dokumenter er overlevert fra oppdragsgiver/megler:

- Expeditions-Dokument, Loftsinnredning, datert 10.10.1896
- Expeditions-Dokument, Våningshus, datert 05.05.1896
- Expeditions-Dokument, utvidelse av kjøttbutikk, datert 07.12.1914
- Expeditions-Dokument, Butikkinnredning, datert 15.01.1897
- Ekspedisjons-Dokument utbedring av balkoner, datert 14.05.1926
- Melding om ferdig byggearbeid, innredning av WC, datert 27.04.1960
- Ferdigattest vedr. installasjon av brannalarmanlegg, datert 30.05.2018
- Ferdigattest for bruksendring fra næringslokale til serveringsavtale, datert 22.04.2024

- Plantegninger datert 1896 (Våningshus 1-4.etg), 1897 (Butikkinnredning 1-4.etg.) 1963 (innredning av bad 1-4 etg.)
- Opplysninger om seksjonens felleskostnader, gjeld i sameiet, opplysninger vedr. forsikring av sameiet og opplysninger om leieinntekter fra dagens leietaker.

Følgende dokumenter/opplysninger er innhentet av Taksthuset:

- Utskrift fra Ambita AS, ajourført pr. 08.04.2025

FORUTSETNINGER

Verdivurdering er gitt på følgende grunnlag og forutsetninger:

- Eier stiller seg positiv til salg av seksjonen.
- At de øvrige opplysninger gitt av oppdragsgiver og hjemmelshaver muntlig og skriftlig er korrekte.
- Taksthuset har ikke kontrollert fundamentering, eller kontrollert hvorvidt det er asbest i bygningene.
- Taksthuset har ikke fått fremlagt ferdigattest eller kontrollert om det foreligger brannpåbud, offentlig påbud, eller om dagens bruk er tillatt.
- Taksthuset har ikke kontrollert tinglyste servitutter eller eventuelle ledningsnett i grunnen.

TAKSTMANNENS SERTIFIKATER OG STATUS

Sven P. Meyer, har sertifikater i Norges Takstingeniørers Forening for oppdrag som faller inn under kategoriene; Skjønn, verditaksering og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg, taksering av tomter.

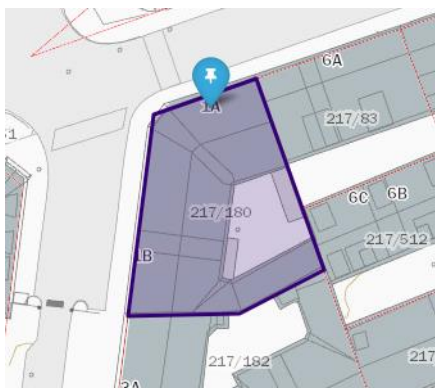
I tillegg er takstmannen REV-godkjent (Recognised European Valuer), og tilsluttet det internasjonale takseringsforbundet Tegova. Meyer er ingeniør, bygg- og tømrermester, takstøkonom, autorisert entreprenør, byggantikvar, eiendomsforvalter og han har en mastergrad i eiendomsutvikling fra NMBU. Meyer har vært takstmann siden 1995 og taksert mer enn 20 000 boliger og tomter og over 7 000 næringseiendommer og tomter, samt fulgt opp over 500 byggeprosjekter (byggelånsoppfølgings prosjekter + et titalls som prosjekt- og byggeleder – både på byggherresiden og entreprenørsiden).

Takstmannen har ingen egeninteresse i takseringsobjektet, og har selv besikttet og satt verdien på eiendommen.

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende ved Bislet /St. Hanshaugen. Det er kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler og til Oslo sentrum.

EIENDOM



På eiendommen er det oppført et kombinasjonsbygg med butikker i 1. etasje og boliger i de resterende etasjer.

Byggeår:

Ifølge Ambita AS, tatt i bruk 01.01.1896

Denne rapporten inneholder vurdering av næringslokale i 1. etasje i Hallings gate 1A. Bygget er oppført i murkonstruksjon, utvendig puset og malt. Saltak trolig (ikke kontrollert) tekket med takstein. Trevinduer i næringslokalene med 1-lags glass.

Standard

Gulv: laminat, vinylbelegg. På veggene er det malte flater. Himlingene er malte flater med utenpåliggende lysarmaturer. Inngangsdør og vinduer i tre med 1-lags glass. Toalett med en servant i rom mot bakgården. Brannalarmanlegg er installert ifølge Ferdigattest: Nytt el-anlegg ifølge eier i butikken i 2018 og i restauranten i 2022.

Arealer

Taksthuset/Bo3D har målt opp arealene med 3D skanner til følgende areal:

Butikken:

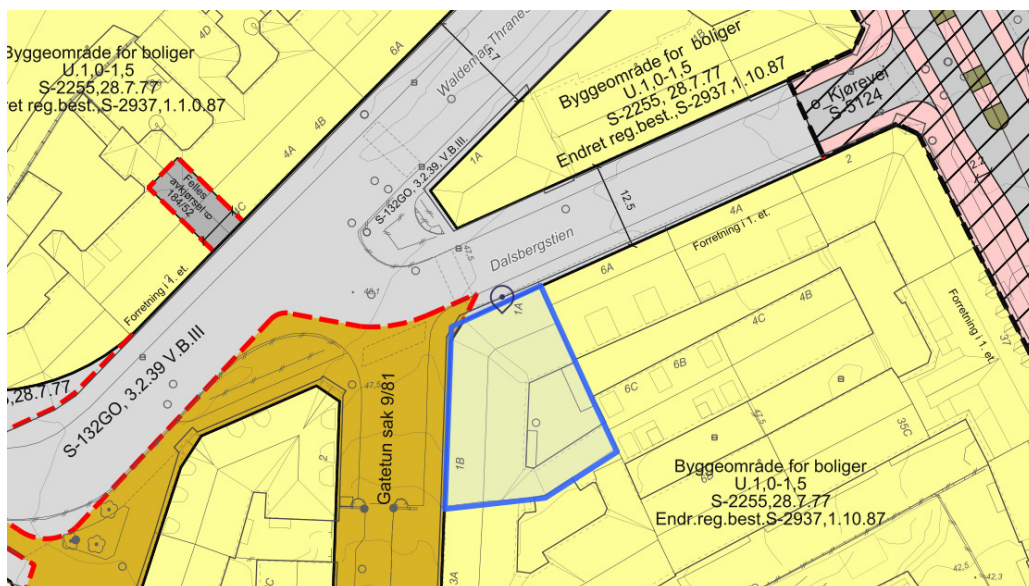
Etasje	BTA	BRA	Inneholder
1. etasje:	37 m ²	33 m ²	Næringslokale/butikk, gang og toalett

TOTALT INNTRYKK, GENERELT VEDLIKEHOLD OG STANDARD

Det er ikke foretatt vedlikeholdsinspeksjon av lokalet. Kun skjønnsmessig vurdert den vedlikeholdsmessige standard til å være normalt god.

REGULERING

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet. KDL gjelder.



Det forutsettes at dagens bruk er tillatt.

TOMT

I henhold til boligopplysninger fra OBF, utgjør tomtearealet: Gnr. 217, bnr. 180: 541 m²
Tomten er en eiet tomt, tilknyttet offentlig vann og kloakkanlegg.
Tomten er vurdert som fullt utbygget

BOLIGOPPLYSNINGER/FELLESKOSTNADER/ANDEL GJELD/FORMUE

Seksjon nr. 1 i Hallings Gate Sameie (orgnr. 976 670 066), lokalet leies ut til:
«Dreyer + EARTH» (orgnr. 998 686 210) for kr. 261 000,- pr. år. Dette tilsvarer
kr. 7 054,- pr. m² BTA. Leieperioden: 16.12.2024 – 16.12.2026

Felleskostnader pr. mnd. kr. 1 947,- for butikken betales i sin helhet av leietaker.
Andel gjeld: kr. 23 102,- Andel formue: kr. 12 693,-

TAKSTHUSETS MILJØFOKUSERING - FORURENSET GRUNN

Taksthuset har ønske om å fokusere på eiendommens miljøprofil i forhold til beliggenhet, eventuelle forurensninger i grunnen og i luften. I tillegg opplyses det om eiendommen har ulemper som lukt, støy og lignende.

Enøkanalyse

Det er ikke utført Enøk- analyse av eiendommen. Vi antar at eiendommen har noe høyere enn normalt energiforbruk på grunn av bygningens alder.

Området regnes som normalt støybelastet med henhold til trafikk i forhold til beliggenhet i byen.

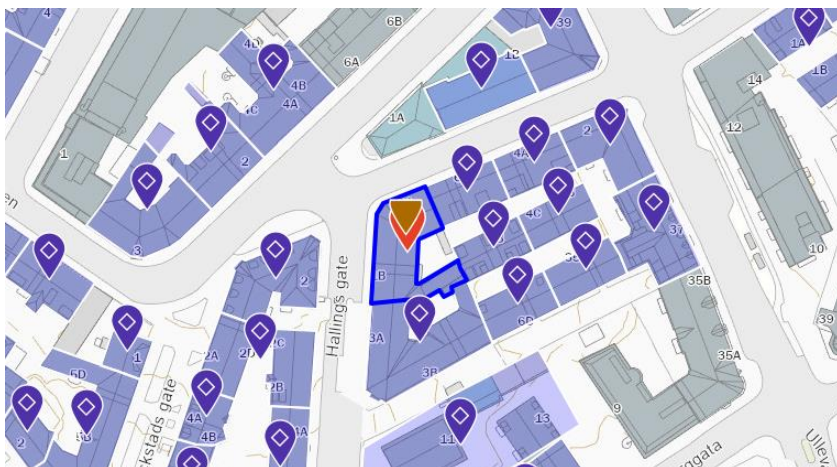
Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

KULTURMINNER

Eiendommen er registrert som kulturminne med oppføring i Byantikvarens «Gule liste» som kommunalt listeført. I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme hos Riksantikvaren på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.



Registrert som kommunalt listeført i Byantikvarens «Gule liste».

FORSIKRING

Forsikringsforhold ifølge eier: Forsikring gjennom Protector Forsikring ASA, som dekkes gjennom felleskostnadene.

DAGENS LEIE

Lokalet er, ifølge leiekontrakt datert 13.12.2024, leid ut til Dreyer + Earth (org.nr. 998 687 210) for kr. 21 750,- pr. mnd. Leietiden er frem til 16.12.2026, med mulighet for å forlenge leieperioden med 2 år til markedsmessige betingelser.

MARKEDSLEIE

Markedsleie forutsetter at det tegnes en standard leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år og som tar hensyn til at leietaker skal dekke sin arealmessige andel av byggets totale felleskostnader (kommunale avgifter, drift og vedlikehold).

Markedsleie er ikke det maksimale en enkelt potensiell leietaker er villig til å betale, men den leie som av flere uavhengige interessenter ansees som passende. Det er ikke markedsleie dersom det finnes leietakere som er av spesielle årsaker interessert i å betale en spesiell høy leie.

Markedsleie for det vurderte næringsarealet:

Markedsleie for butikklokalet (snitt for hele lokalet): kr. 7 000,- pr.m²/år.

Taksthuset legger til grunn at alle arealer som leies ut måles i brutto areal (BTA) og at de er målverdige arealer (målverdige arealer er definert i NS 3940). Det er viktig at alle arealer, også tekniske rom og vaktmester verksted/kontor og lignende som er nødvendig for eiendommens drift, medregnes i brutto leieareal.

Lokalet har en leieavtale som går ut 16.12.2026 med en årlig leie på kr. 261 000,- tilnærmet likt nivå som vurdert markedsleie. Ettersom dagen leie og markedsleie er tilnærmet like, legges dagens leie til grunn i verdivurderingen.

Årlig markedsleie er vurdert til:

Butikklokalet, dagens leie = kr. 261 000,-

LEDIGHET

Vi har vurdert en kalkulatorisk ledighet for eiendommen til 3 %.

EIERKOSTNADER

Som vi har nevnt under punktet ”Markedsleie” baseres taksten på en ordinær leiekontrakt. En slik kontrakt forutsetter at gårdeier dekker kostnader blant annet til administrasjon, forsikring, eiendomsskatt, utvendig vedlikehold og periodisk vedlikehold/utskiftninger av tekniske anlegg/installasjoner. Eierkostnader ligger på mellom kr 90,- til kr 320,- pr. m².

NETTO LEIE

Vi har vurdert netto leie for butikklokalet til:

Brutto leie	kr. 261 000,-
Antatt ledighet 3 %	<u>kr. 7 830,-</u>
Redusert bruttoleie	kr. 253 170,-
Antatte eierkostnader	<u>kr. 13 170,-</u>
Sum årlig netto leie er vurdert til	kr. 240 000,-

SALGS/MARKEDSVERDI

Dagens salgsverdi fastsetter markedsverdien for seksjon slik den befant seg ved befaringen som et selvstendig objekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til seksjonens beliggenhet, tomt, bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige standard, samt bygningens effektivitet.

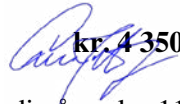
Salgsverdi er den markedsmessige verdien som flere uavhengige interessenter vil være villig til å betale for eiendommen på dato for vurderingen. Det er ikke salgsverdi om en er villig å betale mer p.g.a. spesielle interesser.

Ved vurdering av krav til kapitaliseringsrenten må det i tillegg til antatt realrentenivå legges betydelig vekt på risikoen ved fremtidig utleie, beliggenhet, bruk, tilstand, alder og attraktivitet i markedet.

Ut fra en totalvurdering finner vi det forsvarlig å benytte en kapitaliseringsrente på ca. 5,5 %.

Butikkseksjonens salgs/markedsverdi, forutsatt godkjent bruk som butikk, er vurdert til:

Salgsverdi er vurdert til:

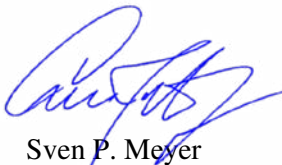
 **kr. 4 350 000,-**

Ovennevnte salgsverdi tilsvarer en gjennomsnittlig verdi på ca. kr. 117 568,- pr m² BTA.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke burde eller kunne ha blitt oppdaget på befaringen slik god skikk tilsier.

Oslo, 01.05.2025

TAKSTHUSET
Meyer-Eiendom AS



Sven P. Meyer
Eiendomsutvikler MSc/takstøkonom MNTIF/TEGoVA



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fremtiden Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	1002250076
-------------	------------------------------	-------------	------------

Adresse	Hallings gate 1A		
Postnr.	0170	Sted	Oslo

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 19.05.2023 Hvor lenge har du bodd i boligen? _____ År _____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? _____ Polise/avtalenr. _____

Selger 1 Fornavn Elton Wong for Løkky AS Etternavn _____

Selger 2 Fornavn _____ Etternavn _____

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Byttet servant og lagt på vinylgulv.
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse Oppgradering av våtrom ble utført i februar 2024.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Besluttet som ikke nødvendig. Da arbeidet gjaldt kun overfladisk.
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Arbeidet utført på eget initiativ.
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Feste av servant. Legging av vinylgulv.
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 14.03.2025

Sted Oslo

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 11.03.25 Side 1 av 2



Sameiet Hallings Gate 1	Vår ref.:	426/1
Hallings Gate 1 A	Type:	Eierseksjonssameie
0170 OSLO	Eiere:	LØKKY AS
Organisasjonsnr:	975 670 066	Seksjonsnr: 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 947

Felleskostnader: Felleskostnader

1 947

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	23 102	Gjeld siste årsoppg.	98 718
Klient ajourf. lån:	1 036 816	Klient gj. s. årsoppg.	4 430 368

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927029256, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2025: 7.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 11.03.2025: 1 036 816

Andel av saldo: 23 103

Første termin/første avdrag: 19.03.2018 (siste termin 19.02.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Hojem

Adresse: Waldemar Thranes gate 64 C

Postnr/-sted: 0173 OSLO

E-post: hallingsgate1@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	1 947
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 693	Gjeld:	98 718	Andre inntekter:	7 562
		Utgifter:	7 516		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1896

Gårds/bruksnr: 217/180 - seksjon:1

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	541
------------------	------	-------------	-----

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3819910
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	12.05.1896	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	BRA 33
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 11.03.25 Side 2 av 2



Sameiet Hallings Gate 1	Vår ref.:	426/1
Hallings Gate 1 A	Type:	Eierseksjonssameie
0170 OSLO	Eiere:	LØKKY AS

Organisasjonsnr: 975 670 066

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei

Kategori:

Næringsseksjon

Fasiliteter:

GENERELT

Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i sameiet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige seksjoner.

NB! Overdragelse til juridiske personer er ikke tillatt, jfr. vedtektene § 6.

Dette gjelder ikke seksjon 1, 2 og 3 (næringsseksjonene på bakkeplan)

NØKLER, SKILT

Nøkler til felles inngangsdører og fellesareal kan fås ved henvendelse til styret på e-post hallingsgata1@gmail.com - legg ved ferdig utfylt nøkkelbestillingsskjema www.hemerlas.no/skjema.

Sameiet Hallingsgate 1 har bestemt at alle skal ha samme type merking av postkasser og ringeklokke. Skilt til ringeklokke bestilles hos Hemer Lås & Dørtelefon AS (tlf 06714) hvor sameiets skilttyper er registrert.

TV OG BREDBÅND

Sameiet har kollektivavtale med Telia som leverer digital-TV og bredbånd med muligheter for telefoni. Telia har servicetelefon 924 05 050. For dine abonnement hos Telia kan de benytte: <https://www.telia.no/login/>

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

FORSIKRING

Protector forsikring AS Polisenummer 1662546-5.1

VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste og vaktmesteroppgaver med "Rene Trapper AS". Rengjøringen skjer hver annen uke i hovedoppganger. Vaktmesteroppavene omfatter blant annet skifte av lyspærer, inspeksjon og rapportering avvik, kontroll og justering dørpumper, rydde og feie portrom, - dette utføres annen hver uke. I vinterhalvåret skal det måkes og strøs ved behov.

ÅRSMØTET 2024

Vedtatt at sameiet skal innfris gjennom en kapitalinnkreving i 2024

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:

Årsmøte i Sameiet Hallings Gate 1

Torsdag 30.05.2024, kl 18:00

på Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Hallings Gate 1

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Styremedlem Henrik Roalsø honoreres med kr. 10 750.- (i følge timeliste vedlagt)

Styrets leder honoreres i følge tilbud vedlagt:

Lønn pr. mnd. kr 6 500.-

Honorarsats "etter medgått tid" kr. 1 350.- / time (eks. mva.)

Andre kostnader kr. 6 500.- / år (eks. mva.)

Forslag til vedtak: Styremedlem Henrik Roalsø honoreres med kr. 10 750.- (i følge timeliste vedlagt)

Styrets leder honoreres i følge tilbud vedlagt:

Lønn pr. mnd. kr 6 500.-

Honorarsats "etter medgått tid" kr. 1 350.- / time (eks. mva.)

Andre kostnader kr. 6 500.- / år (eks. mva.)

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om utført fasaderehabilitering

Se vedlagte rapport fra Utne Prosjekt

4.2 Orientering fra styret vedr mulighetsstudie tilleggsareal trapper

Se mulighetsstudie vedlagt.

Denne legges frem til orientering. Det skal ikke stemmes over forslaget.

Styret ønsker med denne orienteringssaken å få innspill fra seksjonseierne for eventuelle videre prosess.

5. Forslag

5.1 Forslag fra seksjonseier vedr innkreving kapital og vedlikeholdsavsetning

Følgende saker ønsker vi at skal behandles på årsmøtet:

1. Innfri lån gjennom å be seksjonseiere om å betale inn sin andel (kapitalinnkalling)
2. Gi fullmakt til styret for opprettelse av vedlikeholdsfond. Beløp for månedlig innbetaling til vedlikeholdsfond (etter sameiebrøken for de enkelte seksjoner) skal basere seg på tilstandsrapport fra tredjepart (hvis styret selv ikke har denne kompetansen) og vedlikeholdsplan utarbeidet av styret (eksempel på store arbeider er bytte av vinduer eller oppussing av oppganger inkl. calling-anlegg og elektrisk). Vedlikeholdsplan bør inneholde kort arbeidsbeskrivelse for de ulike vedlikeholdspostene, år for gjennomføring- og enkelt budsjettoverslag for de enkelte arbeidene.
3. Etablere avgift for inn- og utflytting; Det skal betales 1,500 kroner i avgift per inn- og utflytting til sameiet for slitasjen dette påfører oppgangen, dører etc. i fellesarealer
4. Legge ut på anbud å trekke fiber til sameiet. I samme øvelse bør det vurderes om internett uten TV-delen vi være betraktelig billigere og mer effektivt for beboerne

Forslag til vedtak: 1. Innfri lån gjennom å be seksjonseiere om å betale inn sin andel (kapitalinnkalling)
Styret støtter forslaget. (se regneark med oversikt andel lån vedlagt)

2. Gi fullmakt til styret for opprettelse av vedlikeholdsfond.
Styret anser at det ikke bør opprettes vedlikeholdsfond og kreve inn kapital samtidig da dette gir en stor økonomisk belastning på seksjonseierne.

3. Etablere avgift for inn- og utflytting; Det skal betales 1,500 kroner i avgift per inn- og utflytting.

Dette er et vedtak som krever tilslutning / samtykke fra samtlige seksjonseiere. Forslaget må eventuelt tas inn i vedtektene og krever enstemmig vedtak.

Styret ber årsmøte om å avvise forslaget.

4. Legge ut på anbud å trekke fiber til sameiet. I samme øvelse bør det vurderes om internett uten TV-delen vi være betraktelig billigere og mer effektivt for beboerne

Dette er styresak, men styret støtter forslaget.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tor Hojem som stiller til gjenvalg

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Henrik Roalsø, som stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Vibeke J. Sverdrup,

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kjetil Ims,

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stille til valg.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 22.04.2024

Styret i Sameiet Hallings Gate 1

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Vibeke J. Sverdrup
Styremedlem, Henrik Roalsø
Varamedlem, Kjetil Ims

Årsmelding 2023 for Sameiet Hallings Gate 1

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Vibeke J. Sverdrup
Styremedlem, Henrik Roalsø
Varamedlem, Kjetil Ims

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på hallingsgate1@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Hallings Gate 1

Sameiet Hallings Gate 1 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975670066. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 19 enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Tre

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste og vaktmesteroppgaver med "Rene Trapper AS" og "Rene Bygårder AS". Rengjøringen skjer hver annen uke i hovedoppganger. Vaktmesteroppgavene omfatter blant annet skifte av lyspærer, inspeksjon og rapportering avvik, kontroll og justering dørerpumper, rydde og feie portrom, - dette utføres annen hver uke. I vinterhalvåret skal det måkes og strøs ved behov.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har kollektivavtale med Telia (tidligere GET) som leverer digital-TV og bredbånd med muligheter for telefoni. Telia har servicetelefon 924 05 050. For dine abonnement hos Telia kna de benytte: <https://www.telia.no/login/>

Nøkler, skilt

Nøkler til felles inngangsdører og fellesareal kan fås ved henvendelse til styret på e-post hallingsgate1@gmail.com – legg ved ferdig utfylt nøkkelbestillingsskjema www.hemerlas.no/skjema.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det

er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.
Det er montert brannvarsling med sentral som dekker alle seksjoner samt fellesområder. Sameiet har avtale med Elotec AS om årlig kontroll og service.

For eierseksjonssameier:

Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Hallings Gate 1, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Det er gjennomført årskontroll av brannvarslingsanlegg

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Hallings Gate 1 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 1662546-5.1.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 enheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023: Har gjennomført rehabilitering av fasadene
Har skiftet stoppekraner for vann i kjeller

2022 - Har innhentet tilbud rehabilitering fasader

2021 - Utbedring brannvarsling programmering adresser

2020 – Skiftet og reparert dører til boder fra bakgård og fellesområder

2020 – Sameiet har engasjert firma Aase Byggeadminstrasjon AS som skal lage anbudsbeskrivelse for vedlikehold fasader samt innhente tilbud.

2019 - Ny dørcalling (Hemer Lås og Dørtelefon AS)

Gavlvegg mot nabo Dalsbergstien 6, nye beslag (Viking entreprenør AS)

Fyringspipe reparert etter at stein hadde falt ut. (Rasfare.no)

2018 – Ferdigstilling og overtakelse brannvarsling og brannsikringstiltak

2017 – Iverksatt fullstendig brannsikring av gården, herunder utvidelse av brannvarslingsanlegg i oppgang A og B (Firesafe og Norsk Brannvern AS). Arbeidet med brannsikring fortsetter i 2018.

2012 - Aktive røykpiper utbedret innvending: metallrør satt inn iht. brannforskrifter (Pipeeksperten)

Utbedret fellesareal i bakgård: Bedre drenering (masseutskiftning, lagt steinheller) for å hindre fukt i murvegger langs fasade, nytt søppel-/sykkelskur (Interverk)

2012 - Pusset opp trappeoppganger: maling og skiftet trappebelegg og satt på trappeneser (Alfa Entreprenør)

2011 - Skiftet inngangsport med smijernsport (Båg & Sveis)

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 21 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

1. Sameiet gjennomførte i 2023 rehabilitering av fasadene. Det vises til egen sluttrapport vedlagt innkallingen til årsmøte fra Utne Prosjekt.
2. Styret fikk i 2023 utført skifte av stoppekraner for vannledninger fra kjeller. Kraner er nå merket. Merk at felles stoppekraner som er plassert i privat bod til enhver tid må være tilgjengelig slik at vannkranen kan stenges på kort varsel.
3. Styret har godkjent skilt på fasaden for næringslokalene seksjonene 1 og 2.
4. Styret har fulgt opp vedtak fra årsmøte salg av tilleggsareal til seksjon 3. Kjøper har betalt inn kjøpesummen. Seksjonering er ikke utført enda, og styret har gitt frist. Felleskostnader for tilleggsarealet er satt til 1. februar 2024.
5. Seksjon nummer 2 er eiet av Hallings gate 1 AS (Org. nummer 923 477 691). Aksjeselskapet fikk nye eiere i 2023. Ny eier har fått tillatelse fra Plan og bygningsetaten (PBE) til bruksendring fra butikk til servering (Se byggesak PBE nummer 202211447).
6. Det er etablert servering i seksjon 2 med firmanavn "Bukken Vinbar"
7. Styret har mottatt klager fra seksjonseiere vedr støy fra Bukken Vinbar. Klagene har vært videresendt til eier av seksjonen. Styret har også mottatt klager vedr avfallshåndtering, avfallsbeholdere og utkast fra avtrekk som er plassert inn mot portrom. Klagene har vært formidlet fortløpende og eier har lovet å rette seg etter klagene.
8. Styret registrer at driver av Bukken Vinbar har åpningstider i strid med sameiets uttrykkelige bestemmelse i husordensreglene: *"Brukerne av næringsseksjonen skal ikke drive sitt virke fra bakgården eller via boligseksjonens inngang. Inngangen mot gaten skal brukes. Åpningstider skal være innenfor tidsrommet 07:00-23:00. Forøvrig gjelder ordensreglene for brukerne av næringsseksjonen."* Styret har protestert mot dette uten at det har medført endring mht. åpningstider. Eier av seksjon 2 viser til kommunens serveringsforskrift. Styret er ikke enig med seksjonseier om at det er serveringsforskriften som gjelder, - men at der er

sameiets husordensregler som ble vedtatt i 2010 som skal legges til grunn.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 151.384,-, og endringer i disponible midler på kr 33.019,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

22.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Hallings Gate 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.05.2024

j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<u>Inntekter</u>					
Felleskostnader og inntekter	1	1 161 096	960 978	1 072 038	1 377 439
Sum		1 161 096	960 978	1 072 038	1 377 439
Sum		1 161 096	960 978	1 072 038	1 377 439
Forretningsfjrsel og revisjon	2	74 294	68 174	67 200	69 000
Ljnn og honorarer	3, 4	91 565	72 454	75 306	82 152
Vedlikehold	5	2 865 550	103 106	210 000	200 001
Eksterne tjenester	6	287 652	148 416	75 700	77 500
Kabel-tv og bredb³ nd		100 830	84 906	86 700	50 000
Forsikring		108 914	99 468	109 400	119 500
Kommunale avgifter		213 598	182 066	207 325	250 000
Brensel og strjrm		28 763	27 178	35 000	35 000
Andre driftsutgifter	7	30 042	19 602	18 000	21 000
Sum		3 801 208	805 368	884 631	904 153
Driftsresultat		-2 640 112	155 609	187 407	473 286
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
Renteinntekter	8	30 027	4 367	0	0
Rentekostnad	9	233 039	88 149	94 398	321 902
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-203 012	-83 782	-94 398	-321 902
j rsresultat	10	-2 843 124	71 828	93 009	151 384
<u>Budsjettmessige poster</u>					
Avdrag l³ n		-101 690	-86 710	-85 190	-118 365
Opptak l³ n		2 750 000	0	0	0
Endring i disponible midler	10	-194 814	-14 882	7 819	33 019

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		643	7 379
Forskuddsbetalte kostnader	11	106 042	204 325
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		719 341	326 369
Innestående på sjøkrav	12	10 236	6 989
Sum omløpsmidler		836 262	545 062
SUM EIENDELER		836 262	545 062

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 483 772	-1 555 600
i rets resultat	10	-2 843 124	71 828
Sum egenkapital	13	-4 326 896	-1 483 772
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev 13 n	14	4 546 197	1 897 887
Sum langsiktig gjeld		4 546 197	1 897 887
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 456
Leverandørgjeld		597 750	116 572
Skyldig off. myndigheter		9 547	4 766
Pålypnende renter		5 881	3 947
Annen kortsiktig gjeld		3 783	1 206
Sum kortsiktig gjeld		616 961	130 947
Sum gjeld		5 163 158	2 028 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		836 262	545 062

Oslo 31.12.23

Styret i Sameiet Hallings Gate 1

Sted: _____, dato: _____

Tor Hojem
Styreleder

Henrik Roalsen
Styremedlem

Vibeke J. Sverdrup
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	892 476	797 280	892 450	937 072
3607 Renter og avdrag	268 620	159 948	179 588	440 367
3690 Andre inntekter	0	3 750	0	0
Sum	1 161 096	960 978	1 072 038	1 377 439

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 500	5 625	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	54 684	51 156	54 700	56 500
Annen regnskapsføring	14 110	11 393	6 500	6 500
Sum	74 294	68 174	67 200	69 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	69 500	63 500	66 000	72 000
Arbeidsgiveravgift	11 315	8 954	9 306	10 152
Andre godtgjørelser	10 750	0	0	0
Sum	91 565	72 454	75 306	82 152

Styrehonorar vedtas etter skuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatt og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 831 376	85 257	200 000	200 000
6640 Periodisk vedlikehold	4 174	3 630	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	11 709	10 000	1
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 510	0	0
6695 Egenandel forsikring	30 000	0	0	0
Sum	2 865 550	103 106	210 000	200 001

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	28 829	24 390	26 100	27 100
6360 Renhold	37 128	35 055	37 600	38 400
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 000	625	0	0
6725 J uridisk r³ dgivning	17 720	0	0	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	199 696	77 507	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	3 280	10 839	12 000	12 000
Sum	287 652	148 416	75 700	77 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bñker, scanning	1 894	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	21	924	0	0
7720 Generalforsamling / r³ rsmøte	3 439	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 413	2 645	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	2 113	0	0
7790 Andre driftskostnader	21 275	10 481	18 000	21 000
Sum	30 042	19 602	18 000	21 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	30 027	4 195	0	0
8055 Renteinntekt sñj rvillek³ r 3	0	173	0	0
Sum	30 027	4 367	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8146 Renter gjeldsbrevl³ n	125 907	87 806	94 398	134 659
8150 L³ nenr 9492.70.50441	107 132	0	0	187 243
8159 Andre rentekostnader	0	343	0	0
Sum	233 039	88 149	94 398	321 902

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	414 115	428 997
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	-2 843 124	71 828
Opptak av langsiktig l³ n	2 750 000	0
Avdrag langsiktig l³ n	-101 690	-86 710
B. i rets endring i disponible midler	-194 814	-14 882
C. Disponible midler 31.12	219 301	414 115

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	108 914
1749 Forskuddsbetalte kostnader	106 042	95 411
Sum	106 042	204 325

Note 12 - Bundne midler

Saldo innesl³ ende p³ konto for s³jrvilk³ r inneholder kr 6 340 i bundne skattetrekkmidler og kr 3.896 p³ depositumskonto.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, men eierne er villig til ³ skyte inn nok midler via felleskostnadene til ³ dekke sameiets forpliktelser.

Note 14 - L³ n

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Form ³ l:	Finansiering til rehabilitering av fasade.	Brannsikringstiltak
L ³ nenummer:	94927050441	94927029256
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023	2018
Rentesats:	7.00 %	7.59 %
Beregnet innfridd:	30.05.2048	19.02.2038
Opprinnelig l ³ nebeln ^p :	2 750 000	2 310 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	1 897 887
Avdrag i perioden:	26 390	75 300
Opptak i perioden:	2 750 000	0
L ³ nesaldo 31.12:	2 723 610	1 822 587
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 478 485	1 392 037

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94927029256	1	147 678	147 678
	1	145 216	145 216
	1	140 294	140 294
	1	134 140	134 140
	2	119 373	238 746
	1	113 219	113 219
	2	107 066	214 132
	1	105 836	105 836
	1	92 298	92 298
	1	91 068	91 068
	1	77 531	77 531
	1	76 300	76 300
	1	62 763	62 763
	1	61 532	61 532
	1	60 302	60 302
	1	40 611	40 611
	1	20 921	20 921
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94927050441	1	220 684	220 684
	1	217 006	217 006
	1	209 650	209 650
	1	200 455	200 455
	2	178 386	356 772
	1	169 191	169 191
	2	159 996	319 992
	1	158 157	158 157
	1	137 928	137 928
	1	136 089	136 089

L³ n

1	115 859	115 859
1	114 020	114 020
1	93 791	93 791
1	91 952	91 952
1	90 113	90 113
1	60 688	60 688
1	31 264	31 264

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hallings Gate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hallings Gate 1

Styreleder	Tor Hojem (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Henrik Roalsø (sign.)	16.05.2024
Styremedlem	Vibeke J. Sverdrup (sign.)	22.05.2024

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Hallings Gate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Hallings Gate 1** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 2 843 124**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 22.mai 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 27eb99a0-a7ec-4beb-b90c-7167d4efc0f7

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hallings Gate 1 torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - på Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Hallings Gate 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tor Hojem ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 10 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anna Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Anna Måbäck (referent) og Georg Reitan valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styremedlem Henrik Roalsø honoreres med kr. 10 750.- (i følge timeliste vedlagt)

Styrets leder honoreres i følge tilbud vedlagt:

Lønn pr. mnd. kr 6 500.-

Honorarsats "etter medgått tid" kr. 1 350.- / time (eks. mva.)

Andre kostnader kr. 6 500.- / år (eks. mva.)

Vedtak:

Styremedlem Henrik Roalsø honoreres med kr. 10 750.- (i følge timeliste vedlagt)

Styrets leder honoreres i følge tilbud vedlagt:

Lønn pr. mnd. kr 6 500.-

Honorarsats "etter medgått tid" kr. 1 350.- / time (eks. mva.)

Andre kostnader kr. 6 500.- / år (eks. mva.)

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om utført fasaderehabilitering**

Se vedlagte rapport fra Utne Prosjekt

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret vedr mulighetsstudie tilleggsareal trapper

Se mulighetsstudie vedlagt.

Denne legges frem til orientering. Det skal ikke stemmes over forslaget.

Styret ønsker med denne orienteringssaken å få innspill fra seksjonseierne for eventuelle videre prosess.

Vedtak:

Styret fikk positiv tilbakemelding på å jobbe videre med en mulighetsstudie.

5. Forslag

5.1 Forslag fra seksjonseier vedr innkreving kapital og vedlikeholdsavsetning

Følgende saker ønsker vi at skal behandles på årsmøtet:

1. Innfri lån gjennom å be seksjonseiere om å betale inn sin andel (kapitalinnkalling).
2. Gi fullmakt til styret for opprettelse av vedlikeholdsfond. Beløp for månedlig innbetaling til vedlikeholdsfond (etter sameiebrøken for de enkelte seksjoner) skal basere seg på tilstandsrapport fra tredjepart (hvis styret selv ikke har denne kompetansen) og vedlikeholdsplan utarbeidet av styret (eksempel på store arbeider er bytte av vinduer eller oppussing av oppganger inkl. calling-anlegg og elektrisk). Vedlikeholdsplan bør inneholde kort arbeidsbeskrivelse for de ulike vedlikeholdspostene, år for gjennomføring- og enkelt budsjettoverslag for de enkelte arbeidene.
3. Etablere avgift for inn- og utflytting; Det skal betales 1,500 kroner i avgift per inn- og utflytting til sameiet for slitasjen dette påfører oppgangen, dører etc. i fellesarealer
4. Legge ut på anbud å trekke fiber til sameiet. I samme øvelse bør det vurderes om internett uten TV-delen vi være betraktelig billigere og mer effektivt for beboerne

Vedtak:

1. Innfri lån gjennom å be seksjonseiere om å betale inn sin andel (kapitalinnkalling)
Styret støtter forslaget. (se regneark med oversikt andel lån vedlagt)

Forslaget ble enstemmig vedtatt

2. Gi fullmakt til styret for opprettelse av vedlikeholdsfond.
Styret anser at det ikke bør opprettes vedlikeholdsfond og kreve inn kapital samtidig da dette gir en stor økonomisk belastning på seksjonseierne.

Styret må jobbe videre for å konkretisere forslaget å legge frem en langsiktig vedlikeholdsplan på neste årsmøte. Styret må konkretisere størrelse p beløp

3. Etablere avgift for inn- og utflytting; Det skal betales 1,500 kroner i avgift per inn- og utflytting.

Dette er et vedtak som krever tilslutning / samtykke fra samtlige seksjonseiere. Forslaget må eventuelt tas inn i vedtektene og krever enstemmig vedtak.

Styret ber årsmøte om å avvise forslaget.

Forslagsstiller trakk forslaget.

4. Legge ut på anbud å trekke fiber til sameiet. I samme øvelse bør det vurderes om internett uten TV-delen vi være betraktelig billigere og mer effektivt for beboerne

*Dette er styresak, men styret støtter forslaget.
Stemmes ikke over.*

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tor Hojem som stiller til gjenvalg

Vedtak:

Tor Hojem ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Henrik Roalsø, som stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Vibeke J. Sverdrup,

Vedtak:

Henrik Roalsø ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kjetil Ims,

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stille til valg.

Vedtak:

Kjetil Ims ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.37

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tor Hojem 2 år
Styremedlem, Vibeke J. Sverdrup 1 år igjen
Styremedlem, Henrik Roalsø 2 år
Varamedlem, Kjetil Ims 1 år

Protokoll for Sameiet Hallings Gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Hojem (sign.)	19.06.2024
Sekretær	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	19.06.2024
Protokollvitne	Georg Reitan (sign.)	19.06.2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET HALLINGS GATE 1

Vedtatt i årsmøte
den 14.04.2021

i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65.

§ 1. NAVN, OPPRETTELSE OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Hallings gate 1. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.12.1985.

Sameiet består av 19 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 19.05.2016.

Sameiet omfatter eiendommen Hallings Gate 1 A og B med gnr 217, bnr 180 i Oslo kommune.

§ 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

.

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Overdragelse til juridiske personer er ikke tillatt. Dette gjelder ikke seksjon 1, 2 og 3 (næringsseksjonene på bakkeplan).

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4.2 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 5 Midlertidig enerett

Seksjon 3, 4, 7, 11 og 15 har midlertidig enerett til bod/toalett i tilknytning til egen seksjon. Med bruksretten følger også vedlikeholdsansvaret for arealet. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaverne. Jf. Vedtak i ekstraordinært årsmøte 24.08.2015 med enstemmig tilslutning.

§ 6. REGISTRERING

§ 6.1 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre, ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

§ 6.2 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 7.2 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 8. ÅRSMØTET

§ 8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 8.3 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 8.2.

§ 8.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) Konstituere seg,
- b) behandle styrets eventuelle årsberetning
- c) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, samt orientere om budsjett for inneværende år,
- d) velge styremedlemmer,
- e) andre saker som er nevnt i innkallingen jf. § 8.2 siste ledd

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§ 8.6 Ledelse av årsmøtet

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

§ 8.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 8.8 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 8.9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8.10 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 8.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 8.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§ 9. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 10. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. vedtektenes punkt 11.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 11. MISLIGHOLD

§ 11.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledding, endring av utvendige farger eller lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.7 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDEN FOR BOLIGSAMEIET HALLINGS GATE 1

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

Beboeren må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand. Ballspill og andre aktiviteter i bakgården skal ikke være til sjenanse for beboerne.

Grunnet hensyn til brannsikkerhet og framkommelighet skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesarealene. Etterlatte gjenstander vil bli fjernet/kastet på eiers bekostning. Unntak er sykler i sykkelstativene i bakgården og barnevogner.

Alt søppel skal plasseres oppi søppelkassene, ikke ved siden av. Husk kildesortering.

Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene. Det skal ikke kastes sneiper verken i bakgården, ut på tak eller ut mot gaten. Dette pga brannfare, i tillegg til generell trivsel og renhold.

Felles inngangsdører/porter skal alltid være låst.

Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

Styret kaller inn til dugnad når det anses som nødvendig. Hver enhet har plikt til å møte på dugnad. Ved uteblivelse har styret anledning til å innkreve et fastsatt beløp fra enheten.

Regler om ro i sameiet

Det skal som hovedregel være ro i sameiet fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Unngå bruk av vaskemaskin i dette tidsrommet. Musikk og TV skal brukes hensynsfullt etter kl. 22:00.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer varsles på forhånd, minimum to døgn i forveien. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og gjennom bakgården.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 22-08 på hverdager og kl. 22-10 i helger.

Ved gjentatte naboklager grunnet støy plikter styret å vurdere utkastelse i henhold til gjeldende lover og regler.

Renhold

Sameiet sørger for regelmessig renhold av trappeoppgangene. Beboerne må selv sørge for å rydde og vaske etter seg hvis man har forårsaket ekstra rot/skitt i fellesarealene (f.eks ved flytting, oppussing osv).

Utleie

Ved utleie av en leilighet plikter eier å oppgi navn og kontaktinformasjon for alle leietakerne til styret og å informere styret ved utskiftning av leietakere.

Eier er ansvarlig for å informere leietakere om husordensreglene. Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Dyrehold

Det kan søkes styret om tillatelse til holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen. Søkeren må oppgi dyrets rase og navn til registrering hos styret. Dyrene må ikke luftes i gården. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen.

Ombygging og oppussing

Alle ombygginger og vesentlige endringer skal meldes til og godkjennes av styret. Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene begrenses til et minimum av tid. Arbeidet må være til minst mulig sjenanse for naboene. For støyende arbeid vises det til regler om ro i sameiet.

Fellesområdene må ikke benyttes som lagerplass. Gangene må rengjøres og eventuelle skader må repareres uten utgift for sameiet.

Det tillates ingen endringer mot fasade eller felles oppgang uten styrets godkjenning. Dette innebærer eksempelvis utskiftning/oppussing/endring av vinduer, dører, karmer, balkonger og montering av utstyr slik som markiser, flaggstenger, utelamper, parabolantennor osv.

Bygården Hallings gate 1 står på byantikvarens gule liste. Det innebærer at bygningen er vurdert som bevaringsverdig av byantikvaren, og at det derfor finnes retningslinjer og begrensninger for oppussing og endringer av byggets ytre.

Næringsseksjonen

Brukerne av næringsseksjonen skal ikke drive sitt virke fra bakgården eller via boligseksjonens inngang. Inngangen mot gaten skal brukes. Åpningstider skal være innenfor tidsrommet 07:00-23:00. Forøvrig gjelder ordensreglene for brukerne av næringsseksjonen.

Nøkler

Nøkler til felles innganger/porter er systemnøkler og må bestilles gjennom forretningsfører (OBF). All kopiering av nøkler må gjøres og bekostes av den enkelte beboer.

LEIEKONTRAKT

mellom

Løkky AS org 931 310 747,
Og
Dreyer+EARTH Org 998 686 210
For
Hallingsgate 1A, 0170 Oslo



Oslo 13.12.2024

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSBYGG

1 UTLEIER

1. Løkky AS (Utleier)
2. Organisasjonsnummer: 931 310 747
3. Telefon: 928 40 242
4. Epost: firmapost@løkky.no

2 LEIETAKER

1. Dreyer + Earth
2. Organisasjonsnummer: 998 686 210
3. Kontaktperson: Mats Hjalmo Dreyer
4. Telefon: 928 58 709
5. Epost: post@matsdreyer.no

3 EIENDOMMEN

Hallingsgate 1, 0170 Oslo

Gnr.: 21, Bnr.: 180, Snr.: 1 i Oslo Kommune.

4 LEIEOBJEKTET

1. Leieobjektet (**Leieobjektet**) består av Eiendommen.
2. Leieobjektets areal utgjør totalt ca. BTA.37 kvm inkl. andel av fellesarealer i 1.etg.
3. Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

1. Leieobjektet må kun benyttes til butikkdrift i tråd med Leietakers driftskonsept.
2. Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 9 og stiller en - etter Utleiers oppfatning - tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

1. Leieobjektet overtas som det er. Leietaker har gjennomført visninger.
2. Hva angår offentligrettslige krav gjelder følgende:

3. Leieobjektet leies ut "som det er", og Leietaker er selv ansvarlig for at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige, brukstillatelser og andre) som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 5.1.. Leietaker skal overfor Utleier dokumentere at alle offentligrettslige krav er oppfylt før Leieobjektet tas i bruk.
4. Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.
5. Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser

7 LEIEPERIODEN

1. Leieforholdet løper fra Estimert overtagelse 16.12.2024 (**Overtakelse**) til 16.12.2026 (**Leieperioden**),
2. Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.
3. Leietaker er bundet til å leie lokalet i minimum 2 år fra overtakelsesdato.
4. Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i en periode på 2 år etter reforhandling /nye betingelser, leie og kontraktsvilkår, som Utleier kan oppnå i markedet ved ny utleie. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier tidligst 12 måneder før og senest 6 måneder før utløpet av Leieperioden.

8 LEIEN

1. Husleien utgjør 261.000 kr i året.
2. Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned med kr. 21.750,-
3. I tillegg til Leien dekker Leietaker alle kostnader ved Leieobjektet som anses som felleskostnader (Felleskostnadene) ved flere næringsleietakere i næringsbygg, og alle felleskostnader i sameiet som tilordnes Leieobjektet av eierseksjonssameiet (som ikke faller inn under Utleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt, jf. punkt 12), samt kostnader som fremgår av vedlagte oversikt, jf. Bilag 3, samt eventuell ikke- fradragsberettiget merverdiavgift på slike kostnader. Utleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne leieavtalen.
4. Utleier utsteder faktura til Leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av Leien. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.
5. Utleier kan overlate driften av Eiendommen og fakturering til et driftsselskap. Utleier er uansett

ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Eiendommen i henhold til denne leieavtalen.

6. Direkte og for egen regning betaler Leietaker energi til Eksklusivt Areal etter egen måler, rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer), søppelhåndtering og vaktmestertjenester for egen bruk.
7. Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del.
8. Ved forsinket betaling av Leien, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

9 MERVERDIAVGIFT

1. Partene har per kontraktssignering forutsatt at hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
2. Leietaker inntar for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.
3. Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien, Felleskostnadene og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1). Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.
4. Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), og de fremleide arealene fortsatt kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.
5. Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.
6. Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
7. Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie,

selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.

8. Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 9 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

10 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

1. Leietaker skal behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.
2. Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.
3. Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.
4. Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
5. Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre, herunder naboer, ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar.
6. Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem med mindre det er avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.
7. Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering), med mindre annet er særskilt avtalt. . For leieobjekter som ligger til offentlig fortau skal Leietaker gjennomføre tilsvarende vedlikehold i samsvar med lokale politivedtekter

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

1. Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.
2. Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
3. Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.
4. Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av Leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg, utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Leieobjektet, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Videre skal Leietaker besørge og bekoste vedlikehold av alle tekniske innretninger i Leieobjektet, samt utskifting av innretninger anbragt av Leietaker. Leietaker har ikke rett til kompensasjon fra Utleier for slikt vedlikehold, hverken under leieforholdet eller i forbindelse med utflytting
2. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hæverk i Leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen og Leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter må straks erstattes med nye.
3. Leietaker skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 15.
4. Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.
5. Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
6. Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3

ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

1. Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse, herunder miljørelaterte tiltak. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.
2. Leietaker må finne seg i slike endringsarbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempe for Leietaker er vesentlige.
3. Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 14 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

1. Leietaker kan ikke foreta endringer, herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.
2. Leietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Størrelse, utforming og plassering skal være sedvanlig etter virksomhetens og Eiendommens art og karakter, og skal godkjennes av Utleier.
3. Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

16 FORSIKRING

1. Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
2. Utleier forsikrer Eiendommen. Utleiers forsikringsplikt kan være dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.
3. Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Leietaker forsikrer også dører og vinduer i Leieobjektet. Hvis en skade kunne vært dekket under både Leietakers og Utleiers forsikring skal Leietakers forsikring benyttes først.

4. Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.
5. Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

17 BRANN/DESTRUKSJON

Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

1. Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig.
2. Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 3 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.
3. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.
4. Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

1. Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader som måtte følge av utrydding av utøy.
2. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (b).
3. Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet.
4. Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtalen for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten

gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

1. Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.
2. Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden gjelder reguleringen i punkt 15.
3. Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning. Dersom Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting.
4. I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.
5. Utleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.
6. Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes, skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

1. Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Leietaker.
2. Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.
3. Hvis Utleier har gitt samtykke til tinglysning av leieavtalen kan Utleier på tidspunktet for utløp av denne avtale slette slik tinglysning uten Leietakers samtykke.

22 LEIEREGULERING

1. Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
2. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for Januar måned år 2025 Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet. Første leieregulering skal finne sted 01.01. 2026.
3. Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
4. Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne leieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

23 SIKKERHETSSTILLELSE

Som sikkerhet for oppfyllelse av leiekontraktens bestemmelser, herunder riktig betaling av leien med tillegg og oppfyllelse av Husleielovens bestemmelser, betaler Leietaker 6 måneders depositum i form av bankgaranti/forskudd på husleie og felleskostnader. Det skal innbetales tre måneders depositum ved signering av denne avtalen. Uavhengig av innsigelser fra Leietaker, skal Utleier ha rett til å kreve innfrielse fra garantisten straks Utleiers krav er forfalt, med mindre Leietakers innsigelser er slått fast som rettsmessige ved rettskraftig avgjørelse eller dom.

24 FREMLEIE

1. Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av fremleien skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 9. og stiller en - etter Utleiers oppfatning - tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/ virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.
2. Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

1. Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
2. Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene (direkte eller indirekte) i Leietaker, herunder ved fisjon eller fusjon, anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder Leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av

Leietakers revisor, dersom Utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder ikke for børsnoterte selskaper.

3. Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer Leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor Utleier, krever Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
4. Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.
5. Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen, skal Leietaker medvirke til at ny sikkerhet stilles overfor ny eier.

26 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

27 LOVVALG OG TVISTELØSNING

1. Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
2. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

28 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Det er avtalt fritak leie frem til 01.01.2025.
- Leietaker kan selge virksomheten sin. Ny Leietaker må godkjennes av utleier. Utleier kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene, samt fordelingsnøkkelen.

30 **STED/DATO**

Oslo/ 13.12.2024

31 **SIGNATUR**

1. Senest ved underskrift av leieavtalen skal Leietaker fremlegge gyldig legitimasjon/firmaattest.
2. Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav Utleier, Leietaker og eiendomsmegler har fått hvert sitt.

Løkky AS

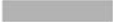
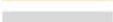
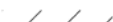
Mats Hjalmo Dreyer

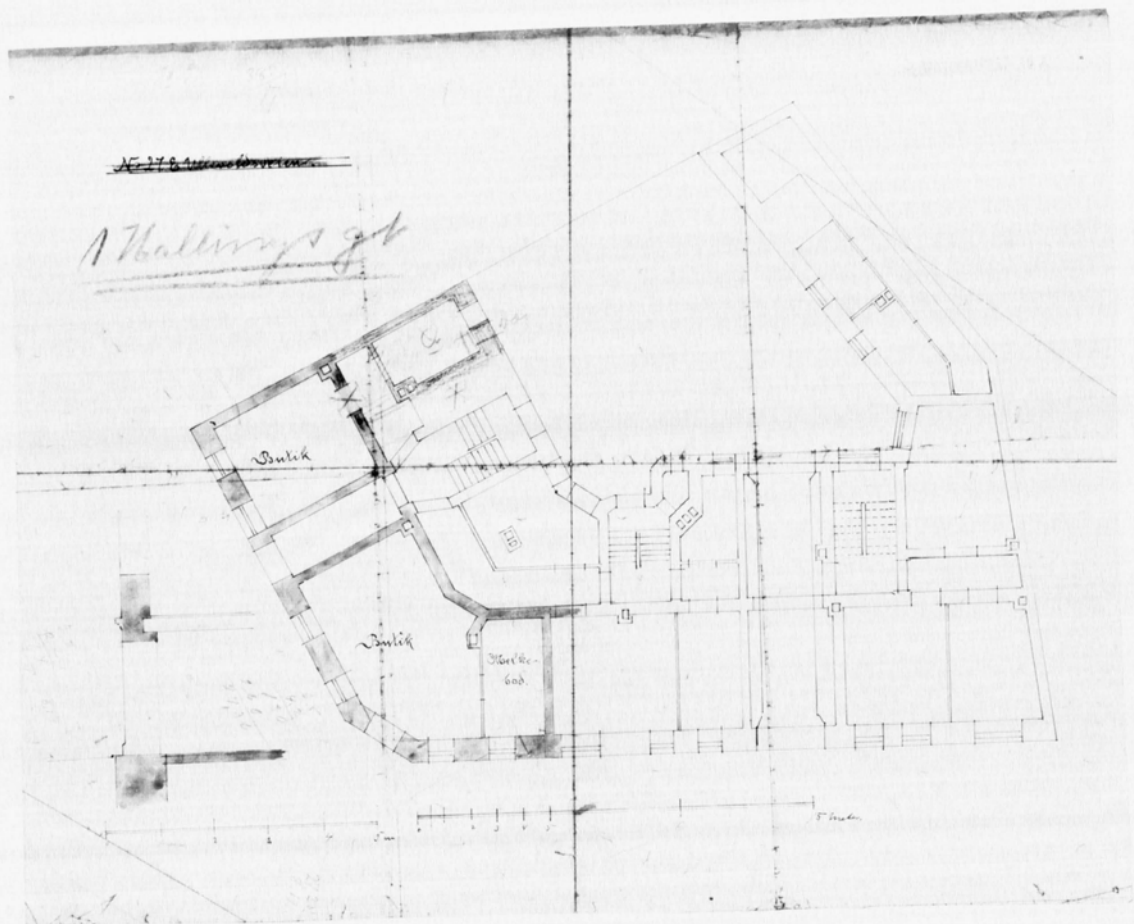
BILAG 1 - FELLESKOSTNADER

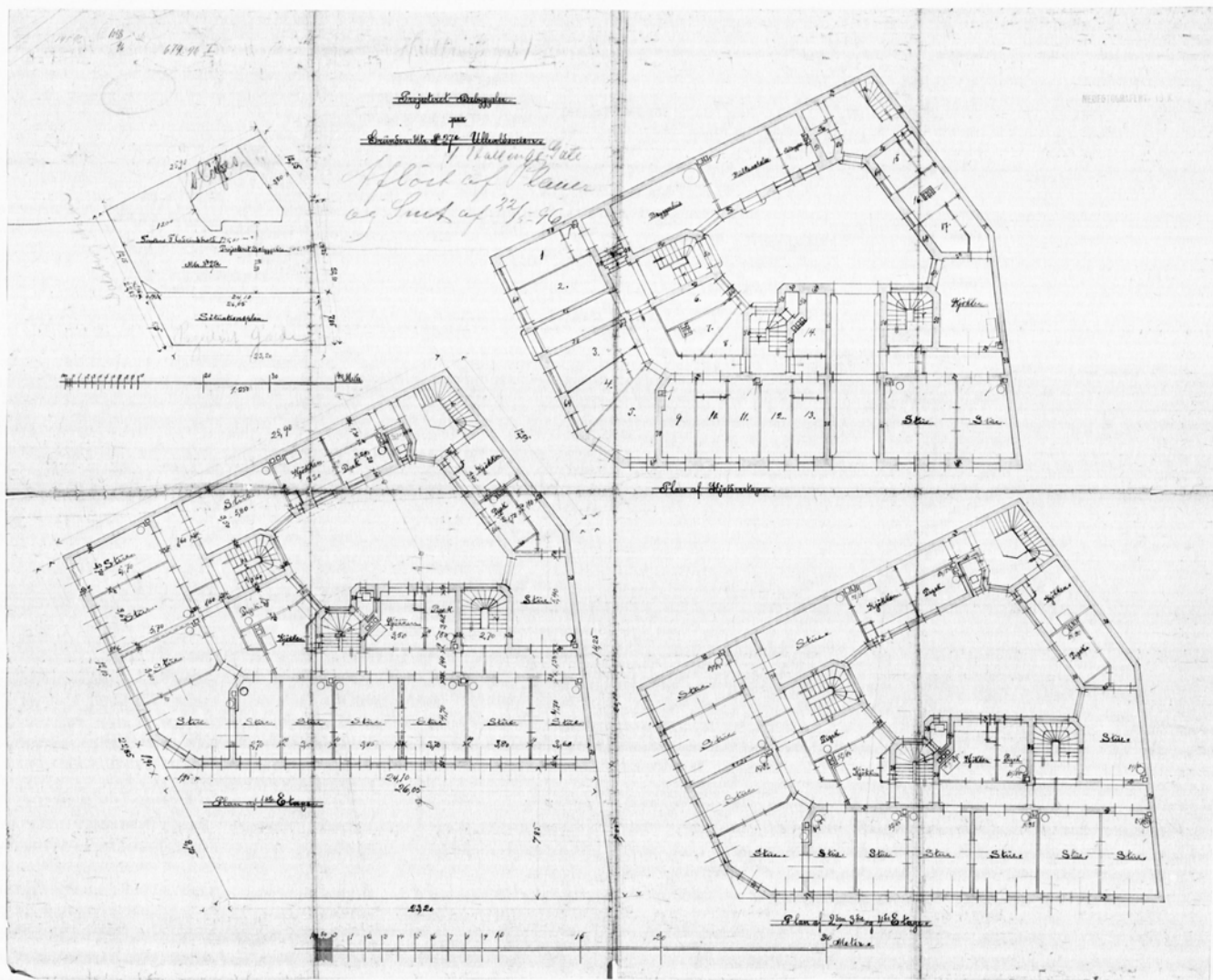
Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på forhold som inngår i Felleskostnadene dersom tilbudet eksisterer, og ikke som en angivelse av hva som skal inngå per leiestart. Innholdet vil kunne endre seg i Leieperioden, for eksempel som følge av innføring av nye servicetilbud eller offentligrettslige krav.

- Strøm til oppvarming og belysning av Fellesareal (herunder trapper), heiser, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, varmtvannstanker, utelys, varmekabler i takrenner, branntekniske anlegg, portanlegg, sikkerhetsinnretninger og andre forhold installert i Fellesareal.
- Olje, gass etc. til oppvarming av Fellesareal og andre fellestjenester som ikke avregnes mot den enkelte leietaker etter eget forbruk.
- Offentlige avgifter, herunder vann, kloakk, feiing, renovasjon og øvrige avgifter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge.
- Eiendomsskatt.
- Rengjøring og renovasjon, herunder trappevask og rengjøring av Fellesareal, håndtering/rensing mv. av matter i Fellesareal (herunder trapper), utvendig vindusvask, rengjøring av utstyr for solavskjerming, fjerning av tagging/graffiti, leie, kjøring og tømning av søppelcontainer mv.
- Tilsyn, service og vedlikehold av heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, alle branntekniske installasjoner (herunder alarm og sikkerhetsanlegg), porter, fyringsanlegg, innendørs Fellesareal, utendørs Fellesareal, vinduer utvendig, utstyr for solavskjerming osv., herunder vaktmestertjeneste.
- Resepsjonstjeneste, vakthold.
- Øvrige serviceytelser, herunder gartner og annen rydding/vedlikehold på utendørsarealer, snømåking av utearealer, parkeringsplasser, fortau og tak, bortkjøring av snø, kosting og renhold av nevnte arealer, utvendig vaktmestertilsyn mv.
- Administrasjonspåslag på 7,49 % på alle kostnader som fremkommer av ovenstående.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	73 - Felles gangareal		Avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	149 - Offentlig/allmennyttig		Regulert møneretning
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	614 - Grav- og urnelund		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		





No. 145 R.
2 Bilag.

Anmeldelse
2 Tegninger



Expeditions-Dokument

angaaende *Vaaningehus*
paa Matr.-No. *27^{de} Ulleroldsvæien. Kjøbt: 1 Hallingsgate*
Indleveret *5^{te} Mai 1896* Attesteret

General- og Distriktsingeniør og Landmæleren
beholder de med Tilgang til Grundens eller den Grundens afgrænsede
Reguleringsplaner der vedrører de i Ulleroldsvæien og Kjøbt at bemærke.

Christians den 6^{te} Mai 1896

Leu. Linthorpe

236
96

Tilføjet at bemærke

d. u. v.

Theodor Gullis.

Indsendes den arde Sundheds-Kommissionen
Tilføjet at bemærke ved Klaseptemmen eller den i Rygden
stager anmeldte Leilighed hvis Grube ligger over Terrain.
Da Bygningen, efter Opmålingschefens Paategning
paa Situationsplanen, ligger her en regulert Gade,
kun det Tandem Likheden 7.80 bredt Areal uden
for Bygningen, antagelig ikke regnes som det
beholdte Gaardarene, og da man de fra Plaan
angivne Plads skifter for at Udsættelsen kan
for bestræbelse, da de Gaardarene. Dermed
Tilføjet at bemærke

Christians den 7. Mai 1896

Leu. Linthorpe

Arbeidsdel

NO



Ekspedisjons-Dokument

angående utbedring av balkoner
på matr.-nr. 1 Hallinggaten
Innlevert 14 aug. 1926 Attestert

NO ut innstilling

Oslo den 17^{de} aug. 1926

767
1926

H. P. Rasmussen

Tillbakesendes hr. bygningssjefen og innstilles til
godkjenning.

Oslo 17/8.26

For inspeksjonen
O. H. Magne

767
26

Spørsmål

Oslo 19/8.26

29.7. Spørre

meddelte 20/8.26

H. P. Rasmussen

21. 97
3
Anmeldelse
2 Tegninger.



Expeditions-Dokument

angaaende *Raskauer samt Butikerindretning*
paa Matr.-No. *24 & Ullevoldsveien* i Kjælderetage
Indleveret *15^{de} Januar* X^{te}steret

Omrøedes den anden Sundhedskommission
Christiania den 15 Januar 1897.
Leen. Linthorpe

Sundkommissionens Ordre ²³ 1. 97

Sundhedskommissionen har under 23^{de} januar 1897
fået saadan

Beslutning:

Den anmeldte indretning af butikken i kjælderetage tillades paa betingelse af, at grunden under butikernes gulve opdækkes med et for grundfæstighed og gjennemtrængeligt skikt (best. af mindst 15^{cm} tykke kuler eller klumper muret i cement), at høiden fra gulvet til tag bliver mindst 2,50 m^h, at døren X gjenmures, at det langs butikernes ydervægge anbringes en 0,63 m bred area, hvis bund lægges mindst 15 cm dybere end isolations-skiktet i den tilstødende mur, at areaen draineres og gives fæste sider og bund.

Christiania sundhedskommissionen den 30^{de} februar 1897



P. A. Nentzen

Børnholdt

Innredn. av v.c.

Arbeidets art

Arbeidets art
Ballingst.1

Matr. nr.
Ballingst.1

58/196/17

Byggherre

Ansvarshavende

John Paulsen v/ L. 1921

Børrester v/ v. Halvorsen,

Karthur

Reichmannst.

Ballingst.17

Oslo.

Oslo.

Dato

27/4-60.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Kaare Riegbo
Bygningsinspektør
Kaare Riegbo

999-1914.

Amneldele.
begyning

220
15-

Expeditions-Dokument

angaaende *Skridde hjeldebukken.*
paa Matr.-No. *1 Ballingsgr.*
Indleveret *4. decbr. 1914.*

Afleveret

24/5-1917.



Quersunder *Fr. A. Sundhetskommissionen*
til Erklæring, i det jeg nedlægger ~~en~~
den oprindelige anmeldelse og skal yder
opmærksom paa, at det uden Tilladelse indne,
vede Hjælpen i den for Matiken ved mure-
rerne gaar kun en meget udsigt samlet Belys-
genhet.

Kristiania 3. decbr. 1914
O. Mykle Holtzmann



Sundhedskommissionen har fattet følgende
Bestemmelse:

*Dispensation fra § 43 anføres ikke ind-
vigt.*

Kristiania sundhedskommission 21 december 1914.
Efter bemyndigelse

*Mødekl.
8/12-14.*

[Signature]

Quersunder Fr. A. Sundhetskommissionen
indsendt under henvisning til
vedlagte Skridde fra [illegible] - R. 2.
R. 28-1-15
Før Sundhedskommissionen
[illegible]



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref.: David
Gulbrandsen

Vår ref.: 201800820-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Marie Vagstad Eldring

Dato: 30.05.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass: HALLINGS GATE 1A
Tiltakshaver: JOSTEIN HAUGSTAD
Søker: NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 217/180/0/0
Adresse: HALLINGS GATE 1 A, 0170 OSLO
Adresse: Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest - Hallings gate 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 23.05.2018.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.05.2018 av:

Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

JOSTEIN HAUGSTAD, HALLINGS GATE 1 A, 0170 OSLO, jostein.haugstad@gmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Nabolagsprofil

Hallings gate 1A

Lokal transport

 St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	1 min  0.1 km
 Stensberggata Linje 37	3 min  0.2 km
 St.Hanshaugen	4 min 
 Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min  0.4 km
 Dalsbergstien Linje 17, 18	6 min  0.5 km

Transport for lengre reiser

 St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B	1 min  0.1 km
 Sofies plass Linje FB5A, FB5B	4 min  0.3 km
 Nationalteatret stasjon Linje FLY1, FLY2	15 min  1.1 km
 Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	21 min  1.6 km

Ladepunkt for el-bil

 Community by Shell Recharge Bjerreg...	3 min 
 Frydenlundgata - 4824	3 min 

Parkering

 Dalsbergstien 19	5 min 
 Frydenlund p-hus	5 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Trafikk

Trafikk til tider 60/100

Området har blitt vurdert av 394 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Oslomet - Storbyuniversitetet Stu...	3991
Personalhuset Staffing Group AS	3860
Frelsesarmeen	2083
Cool Company Norge AS	1903
NAV Arbeid og Ytelser	1677
NAV Hjelpemidler	1367
Mattilsynet	1317
Norli AS	1304
Ark Bokhandel AS	1256
NAV Oslo	1201
Oslo Kommune Bydel 4 St. Hanshaugen	1032
Arkitektur- og Designhøgskolen i Oslo	1013
Oslo Kommune Barne- og Familieetaten	1012
NAV Familie- og Pensjonsytelser	949
Statistisk Sentralbyrå	772

Treningssenter

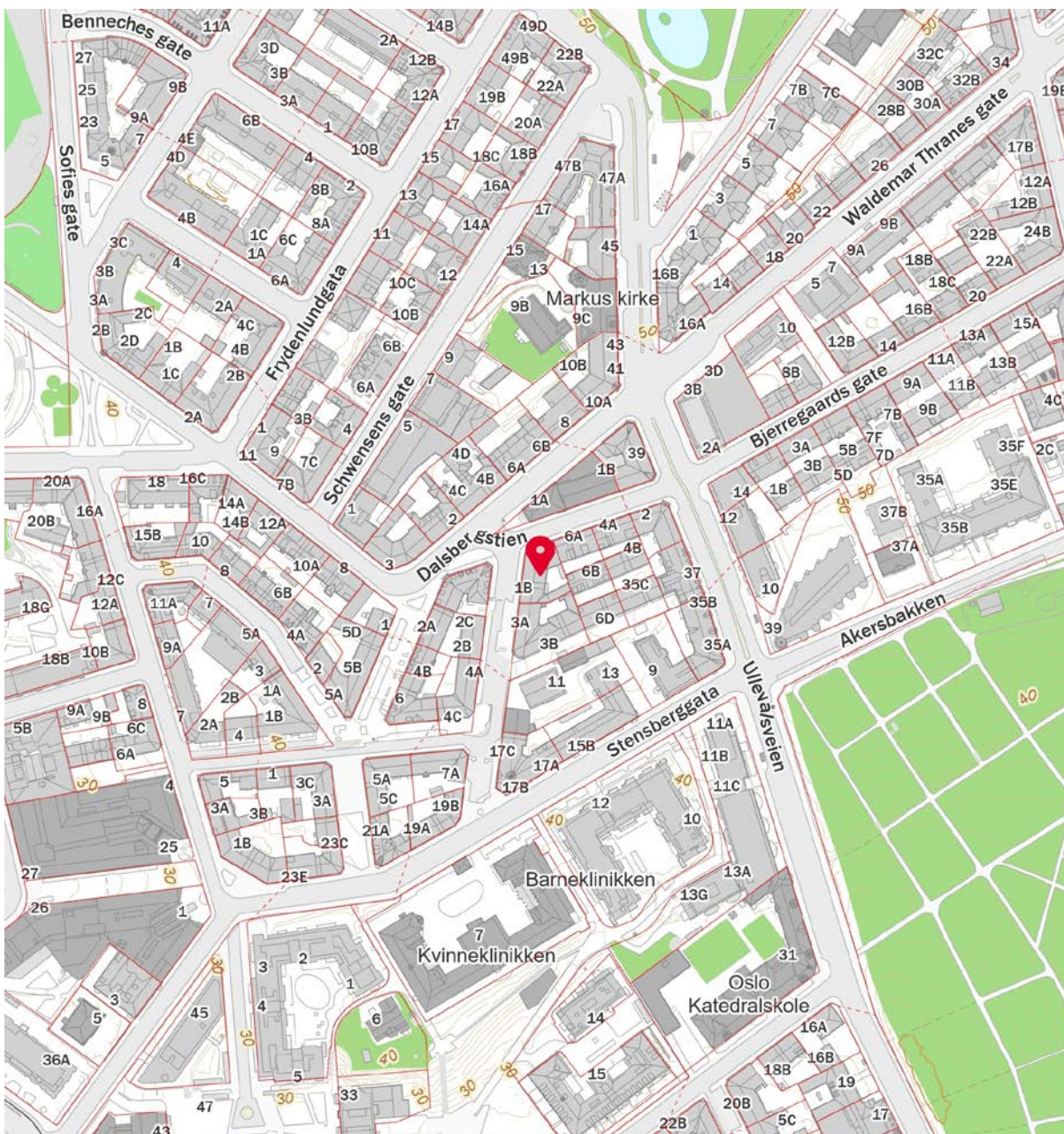
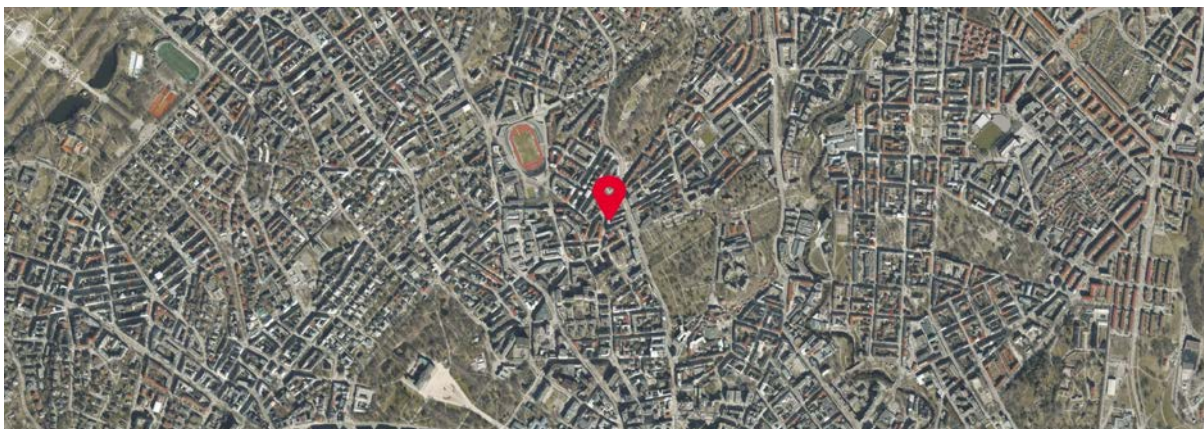
 SATS Bislett	6 min 
 Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min 

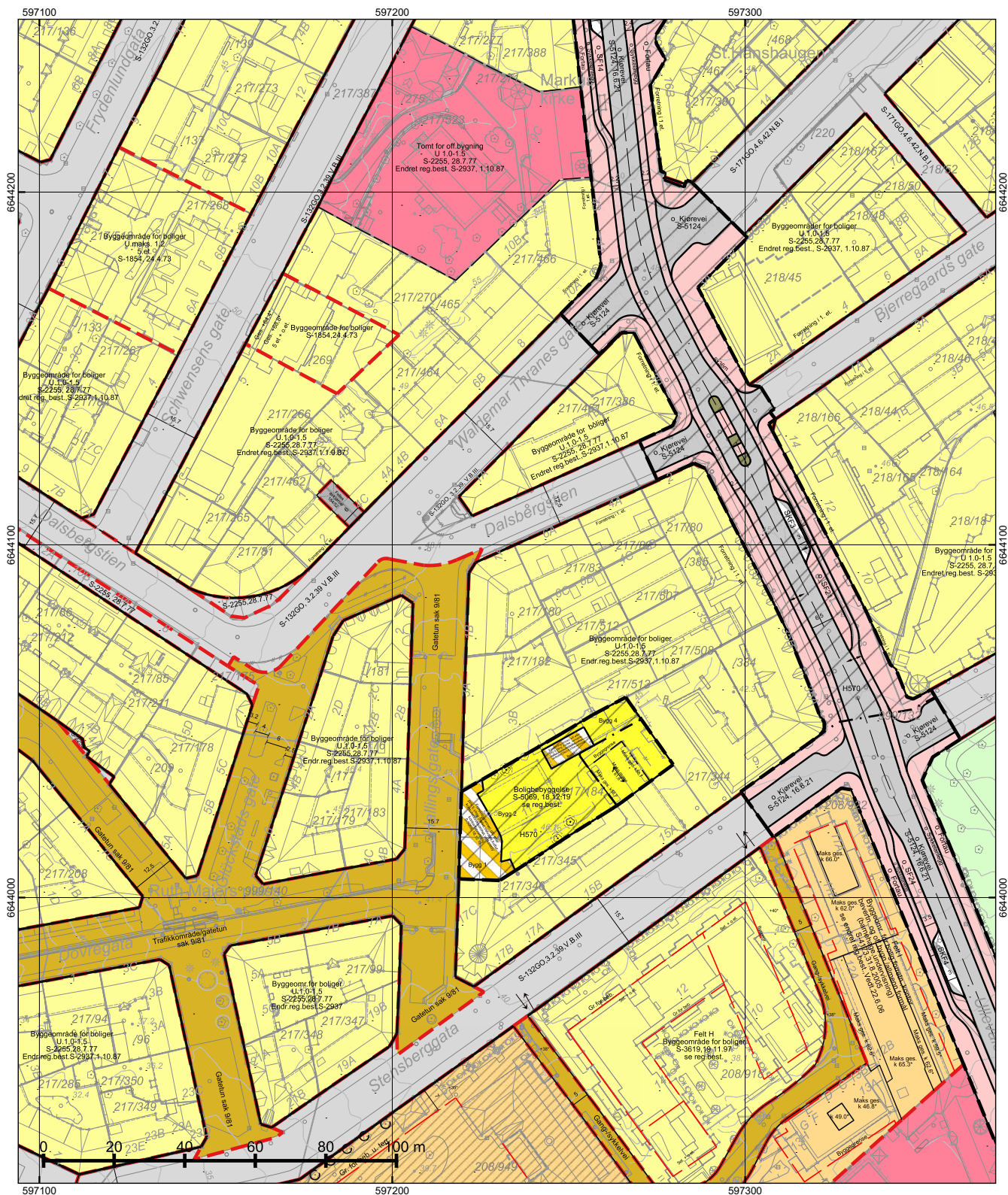
Dagligvare

Kiwi Wm.thranesgate	1 min 
Iceland Mat St. Hanshaugen	3 min 



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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

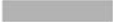
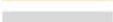
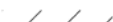
Originalformat: A3

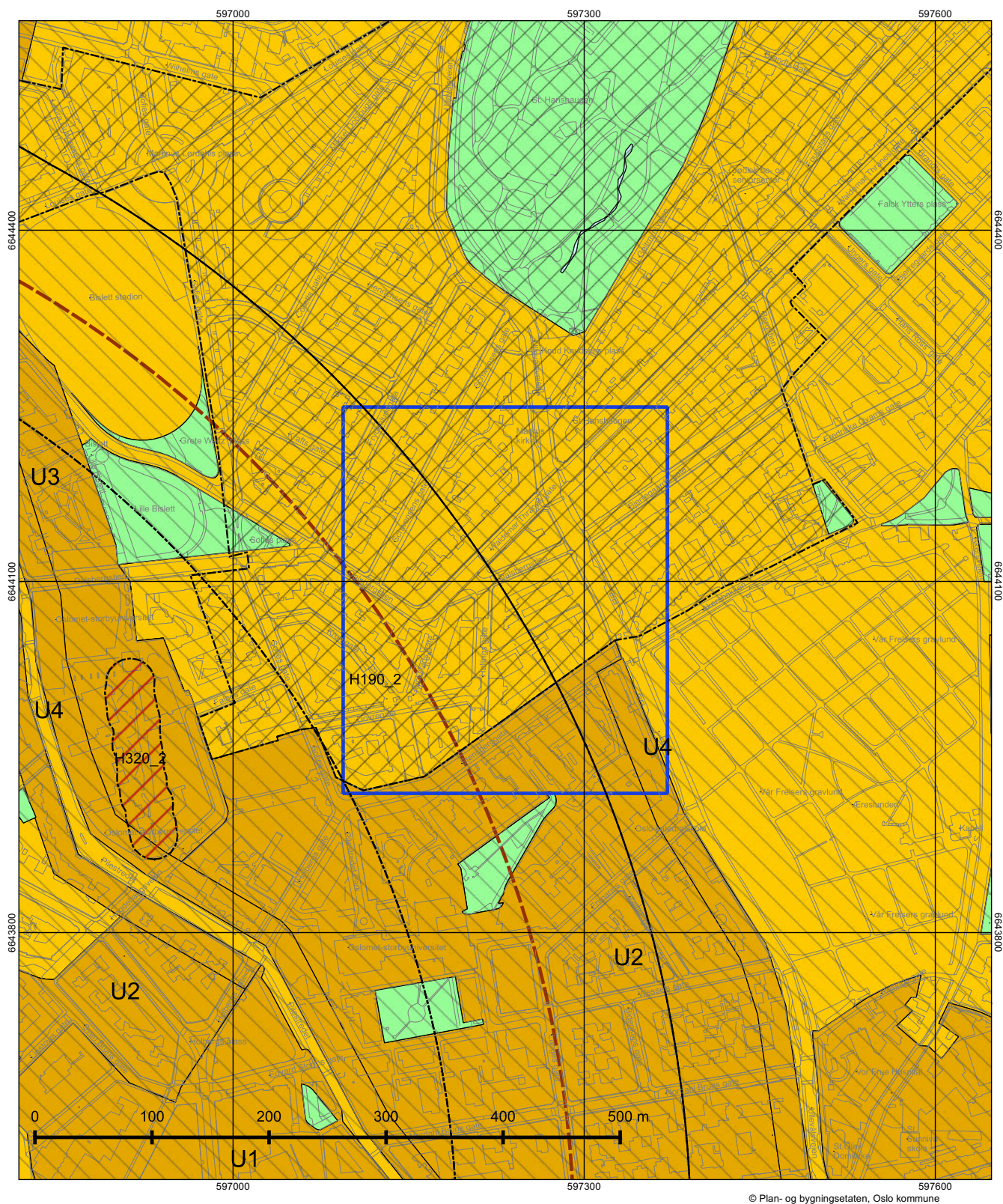
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangifolde innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 327696/ 86507156	Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV	
Adresse: HALLINGS GATE 1A	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 217/180		

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	73 - Felles gangareal		Avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	149 - Offentlig/allmennyttig		Regulert møneretning
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	614 - Grav- og urnelund		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 327696/86507156

Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- 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 PLUSS

- 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 kontraktsignering 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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hallings gate 1A
0170 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador**Telefon:** 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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