

Hauchs gate 2B



Velkommen til

Hauchs gate 2B



Salgsoppgaven produsert 22. juli 2025

Alexander Kiellands plass

Klassisk og sjarmerende 2-roms | Nytt bad & oppgradert kjøkken i 2025 | Peis, herlig balkong & ca. 2,9 m takhøyde

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	187 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 988 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 079,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1896

Megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no




S.PELLEGRINO



Kort fortalt

Nordvik v/ Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Hauchs gate 2 B – en klassisk og sjarmerende 2-roms i 2. etasje, med attraktiv beliggenhet ved Alexander Kiellands plass. Leiligheten byr på romslig stue med ca. 2,9 m takhøyde, vakker stukkatur og utgang til vestvendt balkong. Nytt lekkert bad og separat kjøkken oppgradert i 2025, med integrerte hvitevarer og opplegg til vaskemaskin. Gjennomgående god standard, synlig tegl og originale detaljer gir særpreg. Gangavstand til St.Hanshaugen, Akerselva, Vulkan, Grünerløkka og sentrum.

Høydepunkter:

- Bad fra 2025 med dokumentasjon
- Oppgradert kjøkken (2025)
- Balkong og peisovn fra 2022
- Vinduer fra 2016
- Ingen forkjøpsrett
- Felles varmtvann
- Bod i kjeller

Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	2 kvm

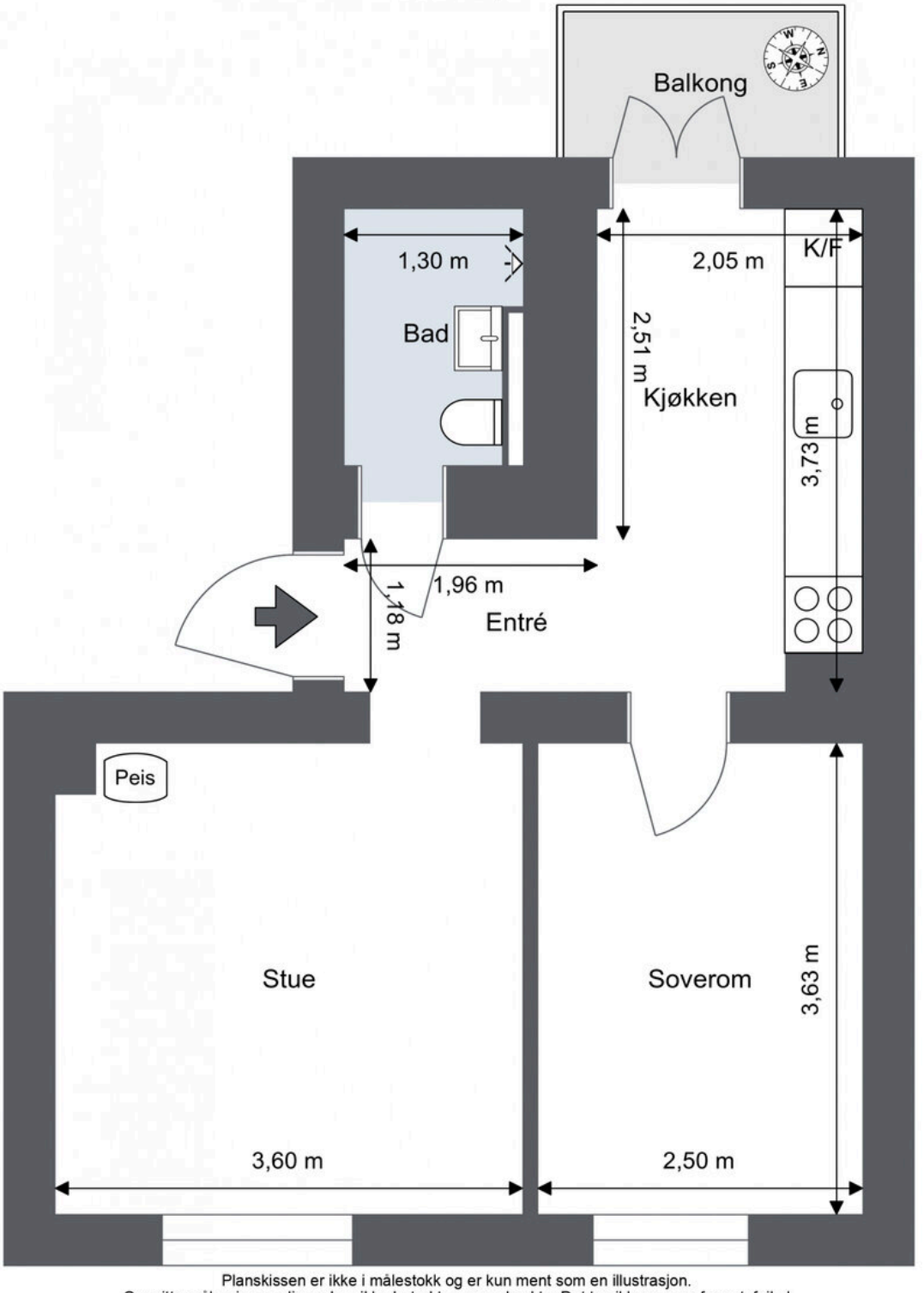
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom, stue
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

M-TAKST

Hauchs gate 2B

2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Forklaring av bilde/rommet



























Informasjon

Hauchs gate 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0302/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hauchs gate 2B, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 101 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Hauchs Gate 2 Borettslaget, org.nr. 887945322

Selgere
Filippa Nathalie Camilla Myhrberg
Alexander Engelhardt

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
187 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 987 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 988 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 997 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom, stue
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Innhold

Entre
Entréen er romslig og praktisk utformet, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det enkelt å holde det ryddig og organisert, og planløsningen gir en god velkomst inn i boligen. Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer med jordfeilbryter.

Stue
Stuen oppleves lys, luftig og svært innbydende, med overflater som ble oppgradert i 2025. Gulvet er belagt med hvitpigmentert 3-stavs parkett, og veggene er nymalte med klassisk listverk som gir et helhetlig og gjennomført uttrykk. Taket har stukkatur og en dekorativ rosett som tilfører rommet særpreg. Et stort vindu fra 2016 slipper inn rikelig med dagslys, og peisovnen fra 2022 gir både varme og en koselig atmosfære. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken
Kjøkkenet ble oppgradert i 2025 med ny benkeplate, vaskekum, armatur, fliser og delvis nye fronter. Integrert kjøleskap med fryser ble installert samme år, mens platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin er av ukjent årgang. Kjøkkenet har opplegg og plass til vaskemaskin, og det er montert Waterguard til både oppvask- og vaskemaskin. Det er i tillegg fellesvaskeri i kjeller. Herfra er det direkte utgang til en herlig, vestvendt balkong på ca. 2,5 kvm.

Bad
Badet ble totalrenovert i 2025 med god dokumentasjon på utførelsen. Det foreligger sjekkliste fra membranlegger Profflis og Puss AS samt samsvarserklæring fra rørlegger THG VVS AS. Badet er flislagt med mørke gulvfliser og mosaikk i dusjsonen, samt malte og flislagte vegger. Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glassvegg og regnfallsdusj, samt servantskap med heldekkende servant. Varmekabler i gulvet gir ekstra komfort, og deler av det elektriske anlegget ble samtidig oppgradert.

Soverom
Soverommet har en funksjonell utforming med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Det er stukkatur og takrosett i himlingen, noe som gir rommet et klassisk preg. Et stort vindu slipper inn godt med dagslys, og det medfølger garderobeskap som gir praktisk oppbevaring.

I tillegg til dette disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,2 kvm.

Standard

Tilstandsrapport er utført av Thomas Madsen v/ M-takst, datert 25.06.2025 og viser følgende tilstandsgrad:

TG3 – Store eller alvorlige avvik
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 15 mm i entré og på soverommet, ca 20 mm i stuen og ca 45 mm på kjøkkenet.
Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter

gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.
På soverommet er det målt fra dørterskel til kant av seng.
Vurdering av avvik:
-Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
-Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak
Innvendig > Radon
Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger. Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.
Vurdering av avvik:
-Det er avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.
Konsekvens/tiltak
-Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass. I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak. Ved utleie må det foreligge godkjente radonmålinger i boliger i byggets 1. og 2. etasje.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Vurdering av avvik:
-Det er avvik: Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.
Konsekvens/tiltak
-Tiltak: Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.
Vurdering av avvik:
-Det er avvik: Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.
Konsekvens/tiltak
-Tiltak:
Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.
Vurdering av avvik:
-Det er avvik: Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.
Konsekvens/tiltak
-Tiltak: Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

Parkering

Gode muligheter for å leie parkeringsplass i flere nærliggende garasjeanlegg. Nåværende eir leier en ekstern garasjeplass like ved eiendommen til kr. 1800,- inkl. lader. Ta kontakt med megler for nærmere info.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Nytt bad i 2025 med dokumentasjon
- Overflateoppusset vegger og gulv i 2025
- Oppgradert kjøkken i 2025 med bl.a ny benkeplate, vaskekum, armatur, integrert kjøleskap med fryser, delvis nye fronter, fliser og rør (platetopp/ovn og oppvaskmaskin av ukjent dato)
- Installert waterguard til både oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkken
- Opplegg og plass til vaskemaskin på kjøkken
- Lakkert/hvitpigmentert 3-stavs parkettgulv
- Nye dørhåndtak
- Nytt garderobeskap
- Montert klassiske listverk i stue
- Oppgradert deler av elektrisk anlegg ifm. bad i 2025 med dokumentasjon
- Ny peis med ferdigattest ble satt inn av tidligere eier i 2023
- Ny balkong i 2022

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Profflis & Puss AS Har gjort membran og støp i 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad utført av THG

VVS AS i 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad utført av THG VVS AS i 2025. Full dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.no

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier installerte peis i originalt pipeløp, høsten 2022. Arbeid meldt inn til Oslo kommune iht. tidligere salgsoppgave ved kjøp 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk ifm. oppussing av bad utført av HRS Elektro AS i 2024-2025. Dokumentasjon i boligmappa.no

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Takstmann 25. juni 2025 kun forenklet kontroll.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad samt nytt vann og avløp til kjøkken, utført av THG VVS AS i 2025. Full dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.no

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Nye balkonger i 2022 og vinduer i 2016.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Viktig å lufte baderommet ved å ha åpen dør, siden det kun er naturlig ventilasjon.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Men ble opplyst når vi kjøpte at de hadde gjort omfattende arbeid i kjeller under 2016 for at det skal være tørt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har gjort en del oppgraderinger, men noe er eldre.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Må påregnes skjevheter i gulv (se tilstandsrapport) og eventuelle små sprekker pga. eldre bygg fra 1890.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det er observert pelsbiller. Pågående forsikringssak. Det er ikke helt uvanlig i eldre bygårder i Oslo. Det anbefales å vaske ofte, samt frysebehandle ved behov.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har 2 panelovner, den ene er ganske svak i varme så må skru opp en del for å få varme

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av Thomas datert 25.06.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 25.06.2025

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det var nylig en økning av felleskostnad fra 01.01.2025 iht. generell prisøkning.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Gulv ble noe rettet ut og lagt ny parkett i 2017 iht. tidligere salgsoppgave. Legger seg noe vann mot sluket etter dusj så anbefaler å bruke njål, ellers tørker varmekablene det. Noen av hvitevarene er eldre og ble ikke renovert samtidig som resten av kjøkkenet.

Bygningssakkyndig
Thomas Madsen

Byggemåte
Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle
til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe på soverom

-Gardiner
-Frittstående vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming ved panelovner. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et estimert strømforbruk på ca. 500 kWh per måned.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 079,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avg, strøm i fellesareal, bruk av fellesvaskeri, bredbånd, nedbetaling + renter fellesgjeld, trappevask osv.

Herav:
Internett 209,-
Felleskostnader 5.870,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 030 251,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 121 003,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 24 andelsleiligheter
- Borettslaget Hauchs gate 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887945322, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til

kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal
- Borettslagets revisor er EY
- Styreleder er Olav Mørkrid

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Forkjøpsrett for grunneier
Det foreligger forkjøpsrett for grunneier (bortfester) ved overdragelse av eiendommen. Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende etter bestemmelsene i festekontrakten, hvor det fremgår at bortfester har "prioritert forkjøpsrett". Det er ikke spesifisert at forkjøpsretten skal utøves til markedspris, og det kan dermed ikke utelukkes at grunneier har rett til å tre inn i avtalen på de vilkår som er avtalt mellom partene. Kjøper overtar risikoen for eventuell utøvelse av forkjøpsretten.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever styrets samtykke.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 187 000,-pr. 03.06.2025

Lånenummer: OBBK01-98207379808
Type lån: A
Restsaldo: 383.289,-
Restløpetid: 14 år 2 md
Termin pr.år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%

Lånenummer: OBBK02-98207379816
Type lån: A
Restsaldo: 5.147.286,-
Restløpetid: 14 år 1 md
Termin pr år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%

Lånenummer: OBBK03-98207535966
Type lån: A
Restsaldo: 2.171.612,-
Restløpetid: 16 år 1 md
Termin pr år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%

Lånenummer: OBBK06-98208458418
Type lån: A
Restsaldo: 298.206,-
Restløpetid: 24 år 9 md
Termin pr år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%

Det er lagt til rette for nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjelder lån: OBBK01-

98207379808

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Festetomt utgjør 71 922 kr av gjeld.

Fellesformue

Kr 7 282,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget har et positivt årsresultat på kr 2.105.805 i 2024 og kr 2.193.795 i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Ligger vedlagt.

Dyrehold

Dyreeier må ha satt seg inn i hundeloven, lov om dyrevelferd og politivedtekter. Dyrehold må ikke medføre ulemper som sjenerende lyd eller hår og markering på eiendommen.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 907606

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 352 kvm (Festetomt)

Pent opparbeidet fellesareal med asfalterte internveier, plen og beplantning.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er EKAGRA Holding. Festetiden er til fester sier opp avtalen. Festeavgiften er budsjettert til kr 165?000 for 2025,-. Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 165 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 02.05.2005
Regulering av festeavgift: Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1.april, 1.juli og 1.oktober. Festeavgiften kan reguleres med konsumprisindeksen 1.januar hvert år, første gang i 2006. Økningen baseres på indeksen den 15.november 2004 (eller tilsvarende offentlig indeks). Eventuelle skatter og avgifter på tomten skal betales av fester.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet ved Alexander Kiellands plass, med kort gangavstand til populære områder som Grünerløkka, St. Hanshaugen, Sentrum og Youngstorget. Her bor du midt i et urbant knutepunkt med et bredt utvalg av kaféer, restauranter, dagligvarebutikker og kollektivtilbud rett utenfor døren.

Kiellands plass fungerer som et naturlig midtpunkt mellom St. Hanshaugen, Ila, Sagene og Grünerløkka – områder som samlet byr på rike kultur- og servicetilbud, samt gode rekreasjonsmuligheter. I umiddelbar nærhet finner du blant annet populære spisesteder som Tranen, Colonel Mustard, Los Tacos og Gutta fra Calcutta, samt kjøpesenteret Kiellands Hus med Coop Mega, apotek og vinmonopol.

For den treningsglade er det gangavstand til både SATS Ila og SATS Ringnes Park, mens Akerselva rett i nærheten inviterer til flotte turer i grønne og naturskjønne omgivelser – enten du vil gå mot Maridalen eller nedover mot Bjørvika.

Området har hatt en positiv utvikling de siste årene, og nærområdet byr på et variert servicetilbud. Grünerløkka og Vulkan-området med Mathallen, spesialforretninger og spisesteder ligger bare noen minutters gange unna. Det er også kort vei til Ringnes Park, som blant annet huser Meny, SATS og Ringen Kino.

Kollektivtilbudet er svært godt med busslinjene 21, 33, 34 og 54 fra Alexander Kiellands plass, som gir enkel adkomst til resten av byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.10.22 - Balkonger.
Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument datert 23.12.1997.

Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Ferdigattester og attestert ekspedisjons dokument ligger vedlagt i salgsoppgave.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tidligere wc er utvidet til bad.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 med senere endringer i henhold til S-2837 datert 15.01.1986. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak 262 gjennom ny "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn." Området blir berørt av endringer i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune som følge av dette. Denne nye planen får betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202111711
Vulkan 13 med flere
Plansaken gjelder utarbeidelse av planforslag for Vulkan 13 med flere, hvor formålet er å transformere dagens lukkede flerbrukshall – det tidligere Broverkstedet – til et mer åpent og aktivt byrom. Forslaget innebærer riving og ombygging av eksisterende bygg, samt oppføring av nye bygg med boliger, kultur-, idretts- og næringsformål. Målet er å integrere området bedre med resten av Vulkan, skape liv på gateplan og legge til rette for økt boligtilbud i indre by.

Saksnr: 202209792
Markveien - Gateopprustning
Plansaken gjelder opprustning av Markveien mellom Olaf Ryes plass og Torggata, og er nå i dialogfasen. Formålet er å gjøre gaten mer attraktiv for gående og syklende ved å redusere biltrafikk, fjerne gateparkering, utvide fortauene og etablere grønne oppholdsarealer. Prosjektet skal også sikre bedre overvannshåndtering og legge til rette for varelevering og adkomst til eiendommer. Det gjennomføres dialog med næringsdrivende, beboere og andre interessenter for å utvikle et byrom som styrker bymiljøet og handelsaktiviteten i området.

Saksnr: 201711927
Lovisenberggata 15 med flere. Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere.
Plansaken gjelder en omregulering som åpner for tjenesteyting innen helse, pleie og omsorg. Formålet er å tilrettelegge for helse- og omsorgsfunksjoner i et område som i dag er bolig-/gårdsbebyggelse, med tanke på å styrke lokal tjenestetilgang for innbyggere i området rundt St. Hanshaugen/Frogner.

Saksnr: 202308348
Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel
Oslo kommune har sendt et planforslag på offentlig ettersyn for å oppgradere Toftes gate mellom Sofienberggata og Helgesens gate. Målet er å forbedre forholdene for syklister og gående med bredere sykkelfelt, fortau og bedre trafikksikkerhet. Planen forventes politisk behandlet i 2025, med mulig byggestart fra 2027/2028.

Saksnr: 202315257
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Oslo kommune planlegger tiltak for bedre fremkommelighet for trikk og gående i Vogts gate og deler av Toftes gate. Planen innebærer blant annet bredere fortau, fjerning av gateparkering og tilrettelegging for varelevering og HC-parkering. Planforslaget er under utarbeidelse og forventes politisk behandlet i 2026, med mulig byggestart fra 2028.

Pågående byggesaker:
Saksnummer 202455349 - Hauchs gate 4 - Oppføring av 11 balkonger - Siste dok. 25.06.2024.
Saksnummer 202459405 - Hauchs gate 6 A og B - Oppføring av seks balkonger - Siste dok. 14.03.2025.
Saksnummer 202555026 - Maridalsveien 33 C - F - Omlegging av tak - Siste dok. 27.06.2025.
Saksnummer 202454618 - Akersbakken 12 - Hovedombygging, tilbygg, påbygg og fasadeendring - Siste dok. 10.07.2025.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Rettighetshavere til eiendomsrett
2005/37030-1/105 10.06.2005 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3 196 800
Omsetningstype: Fritt salg
EKAGRA HOLDING ANS ORG.NR: 985 823 464

Rettighetshavere til festerett
2005/37029-1/105 10.06.2005 HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 21 803 200
Omsetningstype: Fritt salg
HAUCHS GATE 2 BORETTSLAGET ORG.NR: 887 945 322

Heftelser:
1920/901672-1/105 22.04.1920
BEST OM GARASJE/PARKERING

1968/502092-1/105 03.02.1968
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1968/502093-1/105 03.02.1968
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1969/520652-1/105 04.11.1969
ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerareal på loft
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

2005/37029-2/105 10.06.2005
FESTEKONTRAKT – VILKÅR
Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: NOK 106 506
Gjelder inntil avtalen sies opp.

2022/1404365-1/200 09.12.2022 21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 110 000 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445

Heftelser i festerett:
2005/37029-2/105 10.06.2005
FESTEKONTRAKT – VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Årlig festeavgift: NOK 106 506
Gjelder inntil avtalen sies opp.

2014/679715-1/200 15.08.2014

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 29 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2016/528467-1/200 14.06.2016
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2150029-1/200 25.02.2020 10:51
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 310 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
1896/900096-1/105 07.04.1896
OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHET
OPPRETTELSE – FRADELT FRA MARIDALSVN 41 – UTGÅTT

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Bygget er oppført på Byantikvarens gule liste som et kulturhistorisk viktig bygningsmiljø fra slutten av 1800-tallet. Det betyr at eiendommen er registrert som bevaringsverdig, og endringer på fasade og andre bygningsmessige elementer kan være søknadspliktige og må vurderes i samråd med Byantikvaren.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 20 000,-
2 visninger kr. 7 800,-
Markedspakke Basis ekskl. prospekt kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 69 298,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Megler gjør oppmerksom på at det foreligger en personlig relasjon til selger, da selger er en kollega og venninne. Opplysningen gis i henhold til god meglerskikk og krav til åpenhet etter eiendomsmeglingsloven.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. juli 2025

Ansvarlig megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft

og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hauchs gate 2B

Hauchs gate 2B

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	13 min 1 km

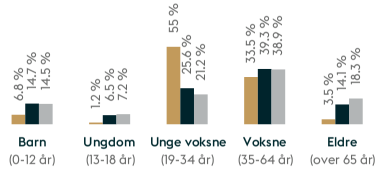
Offentlig transport

Telthusbakken	Linje 34, 54	4 min 0.3 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass	Linje 5	23 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	24 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	2 min 0.2 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	6 min 0.5 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	51 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	5 min
SATS IIa	4 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

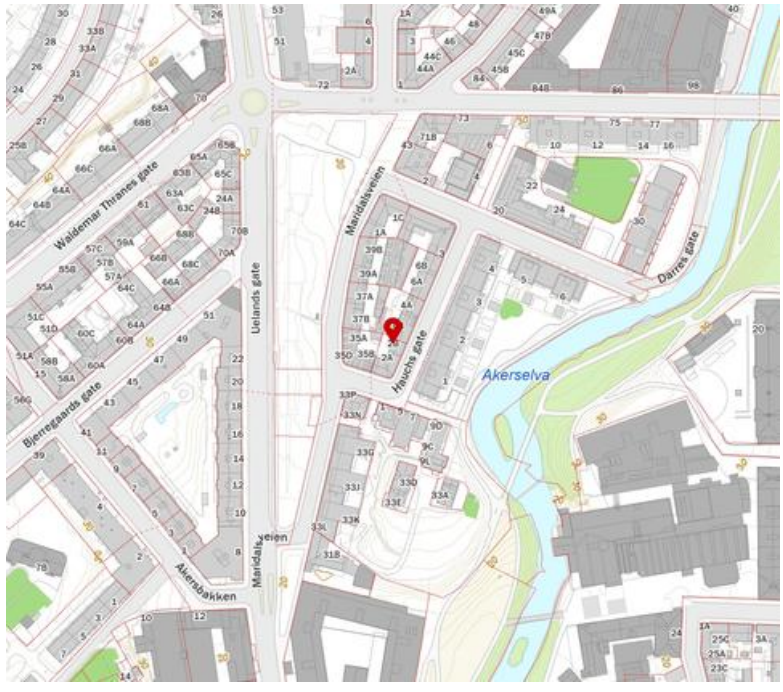
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 101
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 23.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20409-25156 **Referansenummer:** ND1473

Autorisert foretak: M-Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thomas Madsen

post@mtakst.no
951 67 882

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 101
0301 OSLO

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 101
0301 OSLO

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående hvitpigmentert 3-stavs parkettgulv.
Veggflater med både malt panel, synlig teglstein og malte flater.
Malte slette tak med stukkatur og rosetter i stuen og på soverommet.
Malt paneltak med innfelte downlights i entré og på kjøkkenet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,90 m.

VÅTROM Gå til side

Bad med varmekabler, både malte og flislagte flater, dusjnisje, veggmontert servantskap og toalett.

–

Bad pusset opp i 2024/25 i regi av selgere. Selger innehar sjekkliste fra membranlegger Prøfflis og Puss AS og samsvarserklæring fra rørlegger THG VVS AS. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med både profilerte og slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Hvit laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Ikea som kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt oppvaskmaskin fra Siemens. Veggmontert avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system på badet.
Fordelerskap med stoppekraner er plassert i taket.
Stoppekraner er plassert under kjøkkenvask.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Det er fellesvaskeri i borettslaget.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Overbelastningsvern og 4 fordelingskurser.
Felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

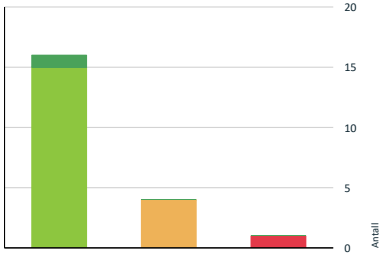
Tidligere wc er utvidet til bad.

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 101
0301 OSLO

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

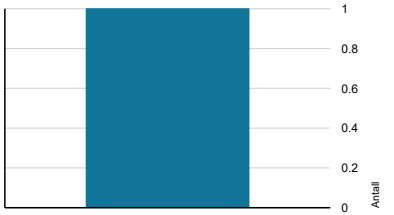
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater med klassiske detaljer.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2016.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

To-fløyd balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2022.
Dørene er utadslående og hoveddør kan låses i åpen stilling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong i stål med lakkert spilerekkverk og impregnerte terrassebord.
–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,00 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har gjennomgående hvitpigmentert 3-stavs parkettgulv.
Veggflater med både malt panel, synlig teglstein og malte flater.
Malte slette tak med stukkatur og rosetter i stuen og på soverommet.
Malt paneltak med innfelte downlights i entré og på kjøkkenet.
–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,90 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 15 mm i entré og på soverommet, ca 20 mm i stuen og ca 45 mm på kjøkkenet.
–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm. På soverommet er det målt fra dørterskel til kant av seng.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.
Ved utleie må det foreligge godkjente radonmålinger i boliger i byggets 1. og 2. etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp med peisovn i stuen.
–

Kun synlige sider av pipeløp i leiligheten som er vurdert.
Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 101
0301 OSLO

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Originale smijernstrapper med malte trinn.
Malte slette vegg- og takflater.
–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører.
–

Normalt vedlikehold som lokal justering må kunne påregnes.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommet.
–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med varmekabler, både malte og flislagte flater, dusjnisje, veggmontert servantskap og toalett.
–

Bad pusset opp i 2024/25 i regi av selgere. Selger innehar sjekkliste fra membranlegger Profflis og Puss AS og samsvarserklæring fra rørlegger THG VVS AS. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Både malte slette- og flislagte flater.
Hvitmalt slett takflate.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Mørke storformat fliser på gulvet og nedsenket dusjnisje med mosaikkfliser.
–

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Signert sjekkliste med smøremembran på vegger og gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med glassvegg, termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantskap med keramisk vask og to-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Toalett utført med sealingbag.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tidligere boret hull fra kjøkken mot våtsonen på badet. Denne veggen er oppført i murverk og fuktmålinger inne i veggen er da ikke mulig å utføre.
Det er derimot utført fuktmålinger med Protimeter ved pigger i synlig treplate under vask mot dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport



Tidligere hull med murverk.



Utført fuktmåling på bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med både profilerte og slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Hvit laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Ikea som kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt oppvaskmaskin fra Siemens. Veggmontert avtrekksvifte.

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system på badet.
Fordelerskap med stoppekraner er plassert i taket.
Stoppekraner er plassert under kjøkkenvask.

–

Stigerør og tilførseler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.



Stoppekraner under kjøkkenvask.



Fordelerskap på badet.

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 101
0301 OSLO

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapport



Stoppekran på bad via luke.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Det er fellesvaskeri i borettslaget.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Overbelastningsvern og 4 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vet ikke. Det er gjort en god del arbeid som er gjort i omganger. Nye sikringer osv..

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ja. Samsvarserklæring ligger i boligmappen.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei.

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger en dokumentert kontroll de siste 5 år.





TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Selger må påse at lovpålagt brannslukningsutstyr følger boligen ved salg.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 101
0301 OSLO

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	39			39	2
Kjellerbod		4		4	
SUM	**39**	**4**			**2**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til vest-vendt balkong på ca 2,4 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,2 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tidligere wc er utvidet til bad.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	39	0

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 101
0301 OSLO

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Filippa Nathalie Cam Myhrberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	101		0	348.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Hauchs gate 2 B

Hjemmelshaver
Ekagra Holding Ans, Hauchs Gate 2 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUCHS GATE 2 BORETTSLAGET	887945322		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Engelhardt Alexander, Myhrberg Filippa Nathalie Camilla

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
9	7 282	*31.12.2024*	187 000	*03.06.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Borettslaget Hauchs Gate 2 i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående to-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og populær beliggenhet ved Aleksander Kiellands plass med Akerselva som nærmeste nabo. Det er kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet som forretninger, kaféer, restauranter, offentlig kommunikasjon, dagligvare og treningssentre. Det er også godt med offentlig buss kommunikasjon i nærheten. Gangavstand til blant annet Vulkan med Mathallen, Akerselva, parkområdet på St. Hanshaugen, Oslo Sentrum, Youngstorget og Grunerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 348,1 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 6079,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, internett, varmtvann mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	907606			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 101
0301 OSLO

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2025	Oversendt etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.07.2025	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	25.06.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektriker			Ikke gjennomgått		Nei
Boligmappa.no	01.07.2025	Dokumentasjon på oppussing av bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 101
0301 OSLO

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hauchs gate 2 B, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 101
0301 OSLO

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ND1473

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myhrberg, Filippa Nathalie Camilla	9578-5993-4-4421814	2025-06-30 11:48:48
Engelhardt, Alexander	9578-5999-4-3852479	2025-06-30 11:38:55

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0302/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hauchs gate 2B, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Filippa Myhrberg, Alexander Engelhardt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 907606
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Profflis & Puss AS Har gjort membran og støp i 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad utført av THG VVS AS i 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad utført av THG VVS AS i 2025. Full dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.no

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier installerte peis i originalt pipeløp, høsten 2022. Arbeid meldt inn til Oslo kommune iht. tidligere salgsoppgave ved kjøp 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk ifm. oppussing av bad utført av HRS Elektro AS i 2024-2025. Dokumentasjon i boligmappa.no

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Takstmann 25. juni 2025 kun forenklet kontroll.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad samt nytt vann og avløp til kjøkken, utført av THG VVS AS i 2025. Full dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.no

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Nye balkonger i 2022 og vinduer i 2016.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Viktig å lufte baderommet ved å ha åpen dør, siden det kun er naturlig ventilasjon.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Men ble opplyst når vi kjøpte at de hadde gjort omfattende arbeid i kjeller under 2016 for at det skal være tørt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Vi har gjort en del oppgraderinger, men noe er eldre.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Må påregnes skjevheter i gulv (se tilstandsrapport) og eventuelle små sprekker pga. eldre bygg fra 1890.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er observert pelsbiller. Pågående forsikringssak. Det er ikke helt uvanlig i eldre bygårder i Oslo. Det anbefales å vaske ofte, samt frysebehandle ved behov.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har 2 panelovner, den ene er ganske svak i varme så må skru opp en del for å få varme.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av Thomas datert 25.06.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 25.06.2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Det var nylig en økning av felleskostnad fra 01.01.2025 iht. generell prisøkning.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Gulv ble noe rettet ut og lagt ny parkett i 2017 iht. tidligere salgsoppgave. Legger seg noe vann mot sluket etter dusj så anbefaler å bruke njål, ellers tørker varmekablene det. Noen av hvitevarene er eldre og ble ikke renovert samtidig som resten av kjøkkenet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0302/25

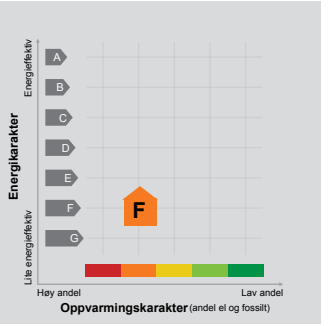
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Engelhardt, Alexander	**2025-06-30**	**Myhrberg, Filippa Nathalie Camilla**	**2025-06-30**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Engelhardt, Alexander		bankID Myhrberg, Filippa Nathalie Camilla	

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Hauchs gate 2B
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536461
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-146447
Dato	16.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Irina T. Bjørnhaug
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.bjornhaug@nordvikbolig.no

8611322 7409/9 27.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.06.2025.

Boligselskap:	7409 Borettslaget Hauchs Gate 2
Organisasjonsnr:	887.945.322
Andelseier:	Filippa Nathalie Cam Myhrberg Alexander Engelhardt
Leieobjektnr:	9
Adresse:	Hauchs Gate 2 B, 0175 OSLO
Andelsnummer:	9
Borettsinnskudd:	kr 0,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 907606.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- •FESTEKONTRAKT
- Festekontrakt inngått 20.12.96 m/EKAGRA Holding (tidl. Stensgaten 7 ANS). Festekontrakt innhentes hos kartverket.
- •STYREGODKJENNELSE
- Nye andelseiere må godkjennes av styret iht borettslagets vedtekter.
- Styregodkjennelsen skal inneholde eiers telefonnummer og epostadresse, og sendes til hauchsgate2@gmail.com. Påse at adressen staves riktig! Erververen har ikke rett til å bruke boligen før styret bekrefter skriftlig at søknaden er mottatt og godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- •DYREHOLD
- Styregodkjennelsen må inneholde eksplisitt punkt om eier søker dyrehold i borettslaget. ("Eier søker / søker ikke dyrehold")

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207379808	A	383.289,-	14 år 2 md.	12		Flyt	5,59%
* OBBK02-98207379816	A	5.147.286,-	14 år 1 md.	12		Flyt	5,59%
* OBBK03-98207535966	A	2.171.612,-	16 år 1 md.	12		Flyt	5,59%
* OBBK05-98207848328	A	1.878.393,-	15 år 1 md.	12		Flyt	5,59%
* OBBK06-98208458418	A	298.206,-	24 år 9 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.079,– pr. md.
Herav:

Internett	209,-
Felleskostnader	5.870,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	238,-	10.526,-	7.282,-	248.684,-

Festetomt utgjør 71 922 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK03-98207535966	93.233,-	736,-
* OBBK05-98207848328	80.635,-	663,-
* OBBK06-98208458418	12.803,-	80,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 187.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 03.06.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen tlf.22 86 54 41 ev. pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Olav Mørkrid , 0 , e-post: hauchsgate2@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets navn:**
Ny eier:	**Fødselsdato:**	**Leilighetens adresse:**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter for Borettslaget Hauchs gate 2. Org. nr. 887 945 322

Vedtatt på ordinær generalforsamling 20.05.2019. Sist oppdatert 10.05.2025.

Innholdsfortegnelse

1 Innledende bestemmelser 2
1.1 Formål 2
1.2 Forretningskontor 2

2 Andeler og andelseiere 2
2.1 Andeler og andelseiere 2
2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 2

3 Forkjøpsrett 3
3.1 Forkjøpsrett 3

4 Borett og overlating av bruk 3
4.1 Boretten 3
4.2 Overlating av bruk 3
4.3 Bygningsmessige arbeider 4

5 Vedlikehold 4
5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 4
5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 4
5.3 Utbedringsansvar og erstatning 5

6 Felleskostnader og pantesikkerhet 5
6.1 Felleskostnader 5
6.2 Betaling av felleskostnader 5
6.3 Borettslagets pantesikkerhet 5

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse 5
7.1 Mislighold 5
7.2 Pålegg om salg 5
7.3 Fravikelse 6

8 Styret og dets vedtak 6
8.1 Styret 6
8.2 Styrets oppgaver 6
8.3 Styrets vedtak 6
8.4 Representasjon og fullmakt 6

9 Generalforsamlingen 6
9.1 Myndighet 6
9.2 Tidspunkt for generalforsamling 7
9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 7
9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 7
9.5 Møterett 7
9.6 Møteledelse og protokoll 7
9.7 Stemmerett og fullmakt 7

9.8 Vedtak på generalforsamlingen 7

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 8
10.1 Inhabilitet 8
10.2 Taushetsplikt 8
10.3 Mindretallsvern 8

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 8
11.1 Vedtektsendringer 8
11.2 Forholdet til borettslovene 8

12 Tillegg til standard vedtekter 8
12.1 Balkonger 8
12.2 Bruk av borettslagets forsikring 9
12.3 Plikter ved overdragelse av andel 9
12.4 Registrering av beboere 9

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Hauchs gate 2 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(5) Andre enn ektefeller eller personer som minst to år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel etter lov om borettslag.

(2) Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom styret ikke gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten av erververen samtidig overdrar borettsinnskuddet.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 eller borettslagsloven.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se 6-1 (3).

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, m.m. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se punkt 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges 1 til 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

---

12 Tillegg til standard vedtekter

12.1 Balkonger

Tillegget omhandler balkonger oppført i borettslagets bakgård høsten 2022.

(1) Bruken av balkongen må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for naboer.

(2) Andelseieren skal holde både inn- og utsiden av balkongen i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dør, gulv, rekkverk og bærende veggkonstruksjoner.

(3) Vedlikeholdet omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(4) Ny andelseier plikter å utføre vedlikehold, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av tidligere andelseier.

(5) Andelseieren bærer selv alle kostnader forbundet med vedlikeholdet.

(6) Oppdager andelseieren skader på balkongen som kan medføre fare for andre, plikter andelseieren straks å orientere styret.

(7) Dersom det skal gjennomføres lignende tiltak på flere balkonger samtidig, skal styret involveres for koordinering og holdes løpende orientert.

(8) Andelseieren kan ikke endre balkongen, herunder dens estetiske, funksjonelle eller byggetekniske egenskaper, eller installere/montere tekniske eller elektriske innretninger, uten styrets forutgående samtykke. Ved vurderingen av om samtykke skal gis, skal styret legge vekt på om tiltaket ivaretar sikkerhetsmessige krav og byggets helhetlige symmetri og estetikk. Styret avgjør hvilke leverandører og materialer som skal benyttes.

(9) En andelseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører borettslaget eller andre andelseiere, jf. borettslagsloven § 5-13.

(10) Andelseieren plikter til enhver tid å:

- ivareta brannsikkerhet,
- fjerne snø/is for å forebygge nedfall,
- utvise særlig forsiktighet med løse gjenstander som kan falle ned.

12.2 Bruk av borettslagets forsikring

(1) Andelseier er ansvarlig for skade som oppstår i boligen eller på fellesareal, uavhengig om skaden er forårsaket av andelseieren selv, faste beboere eller personer andelen har gitt adgang til.

(2) Andelseier kan søke om bruk av borettslagets forsikring for forhold som faller inn under andelseierens vedlikeholdspunkt jf § 5-1, eller der andelseieren er erstatningsansvarlig etter gjeldende rett, forutsatt at:

- Forholdet omfattes av borettslagets forsikringsdekning,
- Andelseieren har gyldig innboforsikring for andelen, og
- Andelseierens egen forsikring er uttømt før krav rettes mot borettslagets forsikring

(3) Andelseier plikter ved benyttelse av borettlagets forsikring å betale gjeldende egenandel[1] og andre direkte kostnader som ikke dekkes av forsikringen.

12.3 Plikter ved overdragelse av andel

(1) Avtroppende andelseier skal ved overdragelse ha overlevert eiendeler som følger andelen i forsvarlig stand til ny andelseier:

- Bod (ulåst og ryddet)
- Internettutstyr levert med fellesavtale (modem, ruter og kabler)
- Brannslukker (kontrollert)
- Nøkler (postkasse, systemnøkler, nøkkelbrikker)

(2) Avtroppende andelseier plikter å kompensere ny andelseier tilstrekkelig ved mangler eller feil på eiendelene. Ny andelseier kan ellers bli ansvarlig for disse kostnadene, jf § 5-1, punkt 8.

(3) Borettslaget er ikke part i forhold mellom andelseiere.

(4) Borettslaget kan fjerne eiendeler, f.eks. sykler, avtroppende andelseier etterlater i fellesarealer. Borettslaget kan avkreve avtroppende andelseier kompensasjon forbundet med dette.

12.4 Registrering av beboere

Andelseier plikter, av hensyn til brannsikkerhet, beredskap og orden, umiddelbart og uten ugrunnet opphold, å holde borettslaget oppdatert om alle endringer i faste beboere i sin andel, jf § 4-2, herunder:

- Legge inn beboeres navn, epostadresse og telefonnummer på forretningsførers brukerportal[2]
- Anskaffe borettslagets standard postkasseskilt[3] med eget navn, eller navn på inneværende beboere

[1] 10.000,- per april 2025
[2] `vibbo.no/7409` (brukere må logge inn for å aktivere sin konto)
[3] `skiltservice.com` (varenr. 10100)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7409
BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. mai kl. 18:00 og lukker 10. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7409

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Tillegg til vedtekter

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Olav Mørkrid og Jon Are Hellevangsdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. EY 2025.pdf
2. 7409 Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Mørkrid

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

- Bård Mathisen
- Jon Are Hellevangsdal

Sak 7

Tillegg til vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Tillegg til vedtekter skal ivareta krav til brannsikkerhet og beredskap, og sikre rettferdige forhold mellom andelseiere.

Tilleggene er en tydeliggjøring av gjeldende norsk lov og borettslagets vedtekter, og er utarbeidet i samråd med jurist.

Forslag til vedtak

Tillegg til vedtektene vedtas i sin helhet

Vedlegg

3. Tillegg til vedtekter.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid mai 2024 - april 2025

1. Kontroll og utbedring på tak
2. Rehabilitering sokkel fasade
3. Anskaffelse av ny vaskemaskin
4. Maling av vaskekjeller og oppgang
5. Anskaffelse av felles beredskapslager
6. Innhenting av 100% økonomisk støtte til ENØK-kartlegging
7. Periodiske kontroller (brann, rør, elektrisk, avfukting)
8. Nye leverandørforhold (blikkenslager)

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hauchs Gate 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hauchs Gate 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 985AU-5T03T-SPCX5-OZZB0-ANZWL-SZWVC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

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

Bodø, 22. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 985AU-5T03T-SPCX5-OZZB0-ANZWL-SZWVC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2
ORG.NR. 887 945 322, KUNDENR. 7409

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**410 031**	**430 220**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 105 805	2 193 795
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-421 131	-516 107
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 928 169	-1 697 876
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-243 495**	**-20 188**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**166 536**	**410 032**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		391 414	538 407
Kortsiktig gjeld		-224 877	-128 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**166 536**	**410 032**

BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2
ORG.NR. 887 945 322, KUNDENR. 7409

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		648 401	783 922	701 232	574 572
Innkrevde felleskostnader	2	1 427 484	1 249 140	1 427 768	1 700 942
Andre inntekter		0	17 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 075 885**	**2 050 062**	**2 129 000**	**2 275 514**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-99 507	-30 434	-31 655	-31 000
Styrehonorar	4	-60 000	-45 000	-45 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 326	-5 910	-6 500	-7 000
Andre honorarer		-2 000	-11 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-93 213	-88 645	-84 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-46 360	-7 738	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-271 645	-85 580	-91 500	-92 000
Forsikringer		-116 253	-107 981	-119 000	-141 000
Festeavgift		-167 514	-157 045	-165 000	-165 000
Kommunale avgifter	8	-191 820	-162 847	-190 500	-212 160
Energi/fyring		-91 102	-100 951	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 329	-80 352	-84 700	-88 000
Andre driftskostnader	9	-49 376	-32 566	-35 500	-38 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 279 444**	**-916 047**	**-958 355**	**-1 027 160**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**796 441**	**1 134 015**	**1 170 645**	**1 248 354**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 928 169	1 697 876	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 724 610**	**2 831 891**	**1 170 645**	**1 248 354**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 526	4 760	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-624 331	-642 856	-680 000	-551 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-618 805**	**-638 096**	**-678 000**	**-549 000**
ÅRSRESULTAT		**2 105 805**	**2 193 795**	**492 645**	**699 354**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 105 805	0		
Til annen egenkapital		0	2 193 795		

BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2
ORG.NR. 887 945 322, KUNDENR. 7409

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	38 291 573	38 291 573
SUM ANLEGGSMIDLER		**38 291 573**	**38 291 573**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 256
Andre kortsiktige fordringer	13	2 235	2 450
Driftskonto OBOS-banken		269 425	410 605
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 354	826
Sparekonto OBOS-banken		118 400	114 270
SUM OMLØPSMIDLER		**391 414**	**538 407**
SUM EIENDELER		**38 682 987**	**38 829 980**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital	14	19 107 666	17 001 861
SUM EGENKAPITAL		**19 110 066**	**17 004 261**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 753 043	12 102 343
Borettsinnskudd	16	9 595 000	9 595 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 348 043**	**21 697 343**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		205 622	19 414
Skyldige offentlige avgifter	17	3 833	2 247
Påløpte renter		3 060	60 661
Påløpte avdrag		0	39 226
Annen kortsiktig gjeld	18	12 363	6 828
SUM KORTSIKTIG GJELD		**224 877**	**128 375**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 682 987**	**38 829 980**
Pantstillelse	19	34 310 000	34 310 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Borettslaget Hauchs Gate 2

Olav Mørkrid Jon Are Hellevangsdal Bård Henrik Mathisen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen.
Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 367 292
Kapitalkostnader IN lån II	609 984
Internett	60 192
Kapitalkostnader på IN-lån	42 650
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	403
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-4 636
Overført til kapitalkostnader	-648 401
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 427 484**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-72 185
Påløpte feriepenger	-7 363
Arbeidsgiveravgift	-19 958
SUM PERSONALKOSTNADER	**-99 507**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 326.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 235
Tilleggstjenester, BYGGIMPULS AS	-33 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-46 360**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-167 414
Drift/vedlikehold VVS	-21 322
Drift/vedlikehold elektro	-53 021
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 519
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 994
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-271 645**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-111 088
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-191 820**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 256
Verktøy og redskaper	-559
Driftsmateriell	-2 941
Andre fremmede tjenester	-19 560
Andre kontorkostnader	-9 623
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-49 376**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 130
SUM FINANSINNTEKTER	**5 526**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-25 409
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-355 099
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-130 480
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-113 343
SUM FINANSKOSTNADER	**-624 331**

NOTE: 12
BYGNINGER

Tilgang 2005	38 419 876
Avskrevet tidligere år	-128 303
SUM BYGNINGER	**38 291 573**

Gnr.218/bnr.101
Tomten er festet av Stensgaten 7 ANS til oppsigelse eller innløsning fra 2005.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordning	2 235
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 235**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 776 682
Egenkapital fra IN tidligere år	11 624 117
Egenkapital fra IN 2024	1 928 169
Reduksjon EK fra IN	-2 221 302
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**19 107 666**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	715 450	
Nedbetalt i år	78 438	
		-2 206 112
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-2 028 617	
Nedbetalt tidligere	42 557	
Nedbetalt i år	74 800	
		-1 911 260
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2013	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	171 248	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	17 644	
Nedbetalt tidligere, IN	450 296	
Nedbetalt i år, IN	70 234	
		-390 578
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2013	-21 510 694	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 983 596	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	250 249	
Nedbetalt tidligere, IN	11 173 821	
Nedbetalt i år, IN	1 857 935	
		-5 245 093
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 753 043**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2005	-9 595 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 595 000**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 354
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 479
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 833**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-7 363
Avsatt styrehonorar 2022/2023	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 363**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 595 000
Pantelån	9 753 043
Beregnede IN-forpliktelser	11 330 984
TOTALT	**30 679 027**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 291 573
TOTALT	**38 291 573**

Tillegg til vedtekter for Borettslaget Hauchs gate 2

29.04.2025

12.2 Bruk av borettslagets forsikring

(1) Andelseier er ansvarlig for skade som oppstår i boligen eller på fellesareal, uavhengig om skaden er forårsaket av andelseieren selv, faste beboere eller personer andelen har gitt adgang til.

(2) Andelseier kan søke om bruk av borettslagets forsikring for forhold som faller inn under andelseierens vedlikeholdspunkt jf § 5-1, eller der andelseieren er erstatningsansvarlig etter gjeldende rett, forutsatt at:

- Forholdet omfattes av borettslagets forsikringsdekning,
- Andelseieren har gyldig innboforsikring for andelen, og
- Andelseierens egen forsikring er uttømt før krav rettes mot borettslagets forsikring

(3) Andelseier plikter ved benyttelse av borettlagets forsikring å betale gjeldende egenandel[1] og andre direkte kostnader som ikke dekkes av forsikringen.

12.3 Plikter ved overdragelse av andel

(1) Avtroppende andelseier skal ved overdragelse ha overlevert eiendeler som følger andelen i forsvarlig stand til ny andelseier:

- Bod (ulåst og ryddet)
- Internettutstyr levert med fellesavtale (modem, ruter og kabler)
- Brannslukker (kontrollert)
- Nøkler (postkasse, systemnøkler, nøkkelbrikker)

(2) Avtroppende andelseier plikter å kompensere ny andelseier tilstrekkelig ved mangler eller feil på eiendelene.

(3) Borettslaget er ikke part i forhold mellom andelseiere.

(4) Borettslaget kan fjerne eiendeler, f.eks. sykler, avtroppende andelseier etterlater i fellesarealer. Borettslaget kan avkreve avtroppende andelseier kompensasjon forbundet med dette. Ny andelseier kan ellers bli ansvarlig for disse kostnadene, jf § 5-1, punkt 8.

12.4 Registrering av beboere

Andelseier plikter, av hensyn til brannsikkerhet, beredskap og orden, umiddelbart og uten ugrunnet opphold, å holde borettslaget oppdatert om alle endringer i faste beboere i sin andel, jf § 4-2, herunder:

- Legge inn beboeres navn, epostadresse og telefonnummer på forretningsførers brukerportal[2]
- Anskaffe borettslagets standard postkasseskilt[3] med eget navn, eller navn på inneværende beboere

[1] 10.000,- per april 2025
[2] `vibbo.no/7409` (brukere må logge inn for å aktivere sin konto)
[3] `skiltservice.com` (varenr. 10100)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.25
Selskapsnummer: 7409 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Vibeke Sætre Pettersen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Olav Mørkrid og Jon Are Hellevangsdal er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Olav Mørkrid

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bård Mathisen

☐ Jon Are Hellevangsdal

Sak 7 Tillegg til vedtekter

Tillegg til vedtektene vedtas i sin helhet

☐ For

☐ Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hauchs Gate 2 vil foregå skriftlig uten fysisk møte. Stemmesedler må leveres senest mandag 22.02.2021

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   A) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **FORSLAG**

A) Det ligger en formell forespørsel om å bygge balkong for 8 andelseiere. Informasjon om utbyggingen er sendt på mail til samtlige beboere.

Forslag til vedtak: Godta bygging av balkong i borettslaget for eiere som har sendt/eller i fremtiden sender skriftlig forespørsel til styret om utbygging.

Det må vedtas i generalforsamling om vi skal fortsette prosessen. Svarfrist er lagt til Mandag 22. Februar. Blankt svar regnes som "For".

Oslo 22.02.202
I styret for Borettslaget Hauchs Gate 2

Nicolai Alexander Dahl Daniel Horn Olav Mørkrid

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Stemmeseddel

Selskapsnummer: 7409 **Selskapsnavn** Borettslaget Hauchs Gate 2

Leilighetsnummer :_____

Navn på eier (e): _____

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.
Eksempel:

Stemmer:	*For*	*X*	*Mot*	

Sak 1 Konstituering A:

Stemmer:	For		Mot	

Sak 2. A: Utbygging av balkong i borettslaget

Stemmer:	For		Mot	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.
Postkasse: Nicolai Dahl, Hauchs Gate 2 B, 0175 Oslo

ORDENSREGLER HAUCHS GATE 2

1. Velkommen :)
Vi er et rolig borettslag tuftet på ansvarlighet og god naboånd. All dialog skal foregå vennlig og respektfullt. Konflikter ut over dette håndteres skriftlig via forretningsfører.

2. Brannavstiller
Eier plikter å instruere alle som skal oppholde seg alene i andelen om avstilleren. Ved støvende arbeid skal brannsensor kobles ut midlertidig ved å trykke på avstilleren.

3. Ro
Bygget er lytt og hensyn må utvises (særlig bærende lyd som lukking av dører, trening og vekkerklokker). Stille 23-7 alle dager. Gi nabovarsel i god tid før fest og oppussing.

4. Fellesareal
Eierløse sykler og skrot kjøres bort hver vår. Benytt ellers Sofienbergparken miljøstasjon. Fellesareal holdes fri for løse gjenstander og rengjøres etter bruk. Sykler stilles i stativet.

5. Dyrehold
Dyreeier må ha satt seg inn i hundeloven, lov om dyrevelferd og politivedtekter. Dyrehold må ikke medføre ulemper som sjenerende lyd eller hår og markering på eiendommen.

6. Fremleie
Andelseier må kjenne husleieloven og fremleie i borettslagsloven. Velg gode leietakere og gå gjennom ordensregler. Fremleie søkes via forretningsfører og godkjennes av styret.

7. Nøkler
Kontakt forretningsfører hvis du mister nøkler til fellesareal så de kan sperres og fornyes hos autorisert låsesmed. Det er ikke tillatt å bruke nøkkelkopier fra skomaker/renseri.

8. Røyking
Røyk i leilighet siver lett ut i oppgangen og via luftekanaler til naboene. Vis hensyn! Luft godt etter deg eller røyk utendørs. Det er ikke tillatt å kaste sneiper og snus i fellesarealer.

9. Balkong
Balkong og planter skal holdes ryddige og fine. Det er ikke tillatt med gass/kullgrill eller å bruke balkongen som bod, kjøleskap, ol. Ikke-blinkende hvite julelys er tillatt i desember.

10. Ansvar
Andelseier er selv ansvarlig for holde seg oppdatert på alle plikter som følger eierskapet. Mislighold kan medføre skriftlig advarsel. Gjentatte advarsler kan medføre tvangssalg.

Henvisninger
Se vibbo.no/7409 for ordensregler, vedtekter og annen nyttig informasjon.
Se lovdata.no for borettslagsloven og sikkerhverdag.no for sikkerhetsanbefalinger.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2

Organisasjonsnummer: 887945322
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 18:00 til 10. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Sætre Pettersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Olav Mørkrid og Jon Are Hellevangsdal er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Olav Mørkrid (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olav Mørkrid

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jon Are Hellevangsdal (8 stemmer)
Bård Mathisen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Are Hellevangsdal
Bård Mathisen

7. Tillegg til vedtekter

Styrets innstilling

Transaksjon 09222115557546514504 Signert VSP, OM, JAH

Tillegg til vedtekter skal ivareta krav til brannsikkerhet og beredskap, og sikre rettferdige forhold mellom andelseiere.

Tilleggene er en tydeliggjøring av gjeldende norsk lov og borettslagets vedtekter, og er utarbeidet i samråd med jurist.

Forslag til vedtak:
Tillegg til vedtektene vedtas i sin helhet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen ble digitalt signert av møteleder Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitner Olav Mørkrid og Jon Are Hellevangsdal/s/

Hauchsgt 2

Inr. 57/1896

Våningshus

57/96. 41

7

Anmeldelse
5 Tegninger
Situationsplan
Skjøder 1/96 K.

393/96

462/96

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 33 b Grønlandsleret.

Indleveret 20 de Februar 96. Attesteret Ferdig attestert 23/2-97

Christiania den 21 de Februar 96

D Lange

75/96

Intet at bemærke.

p. u. v.

Theodor Gallis.

Overenden den ærede Skuedirektion
Naar Vaggen A bliver 1½ Sten tyk ikke, Facadevæggen 2 Sten tyk ikke i 1ste Etage, og naar ingen Del af Facadepilasteren skammer ud for Facadelinien, kan Approbation fremmeldes meddelen.

91/96.

Christiania 28 Februar 1896

J. No 76/96

D Lange

Overender h. ekspedition. Intet at bemærke, når privatbeholdene ønskes i command.

Kr.a 29/2 96 Pd Scheistjen

2

393/96

INGENIØR 293. 96. KRISTIAN A

Sendes til Stadsingeniørens til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 2den Marts 1896

G. Bull

293.

Tilbagesendes til Skadekontoret, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser nedlægges.

Chra. Stadsingeniørkontor, den 9de Marts 1896.

A. H. Andersen

462/96

ansøger

Planen approberes med de af Hr. Inspektøren angivne Forandringer og under Iagttagelse af Stadsregulativets og Stadsingeniørens Bestemmelser.

Christiania 9de Marts 1896

G. Bull

1

J.-No.

393/96 Kristiania

INGENIØR 293. 96. I KRISTIAN A

57.96

Bygningsanmeldelse

til østre. Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 35 B

Maridalsveien skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: er 257 □ Meter i 4 Etager / □ Meter i ... do } tilsammen: 257 □ Meter

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) er 66, 25 □ Meter

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 58, 62 og 70 omhandlede Slags ingen

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Høiden = 15,70 m. Gaderne er regulerte og blive 15,70 m. brede.

Etagernes Antal er fire

Etagernes Høide (§ 44) er 3 Meter mellem Bjælkerne.

Fundamentering (§ 26) Granitstensmur paa Fladen.

Grundbeskaffenhed Leire.

Isolation (§ 25) Tjærepap.

Drainering alm. Draineringsrør.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.10.2022
	202202206 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	HAUCHS GATE 2 A OG B	Eiendom:	218/101/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hauchs gate 2 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger mottatt 14.10.2022

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202206			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	22.12.2021	1/9
Plan 2 etasje	B-01	29.09.2020	1/14
Plan 3 etasje	B-02	29.09.2020	1/15
Plan 4 etasje	B-03	29.09.2020	1/16
Fasade 1	B-04	26.03.2022	5/3
Fasade 2	B-05	26.03.2022	5/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET HAUCHS GATE 2, Hauchs gate 2, 0175 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN GODERSTAD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0639/22
Vår referanse: 3054311/20334112
Bestilling: C3 2023-01-05 (4) 68

Dato
05.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
37029	105	10.6.2005	FESTEK. M/SKJ. PÅ BEBYGG. FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	218	101	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Festekontrakt

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

TINGLYST
DAGBOKNR.: 37029
10 JUN 2005
OSLO SKIFTERETT
PANTEREGISTERET

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undefestenr.
0301	Oslo	218	101		1/1

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?: [X] B Bolig-/eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning-/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
98 14 76 07 7	Nunkun Invest AS (Likhd. fullmakt)	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
88 79 45 32 2	Borettslaget Hauchs gate 2	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. 106.506,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato	
Tomtefestelovens pgf. 7	1) Fra 02.05.05	1)Gjelder inntil fester sier opp avtalen

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 37029 Tinglyst: 10.06.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 700044 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)
- [ ] Kartforretning/målebrev — Datert
- [ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen — Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløsningsrett (sett X)
- [X] Festeren har rett til å innløse tomten etter ...4..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Tomtens verdi er satt til kr 3.196.800.- Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.
  I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.
- [ ] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.

Overdragelse og pantsettelse
Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.
NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.

Vilkår til fordel for panthavere
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostninger
Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
Borettslaget Hauchs gate 2
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.
Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.
Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)
Utfyllende bestemmelser finnes i opprinnelig festeavtale datert 02.05.05.
Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Festeavgiften kan reguleres med konsumprisindeksen 1. januar hvert år, første gang 2006. Økningen baseres på indeksen den 15. november 2004 (eller tilsvarende offentlig indeks). Eventuelle skatter og avgifter på tomten skal dekkes av fester.

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo, den 24. mai 2005

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:
For ~~Stensgaten 7 ANS~~/Ekagen Holding AS
Nunkun Invest AS
Per Karsten Ims
Bo Christer Wik

Sted, dato: Oslo, den 24. mai 2005

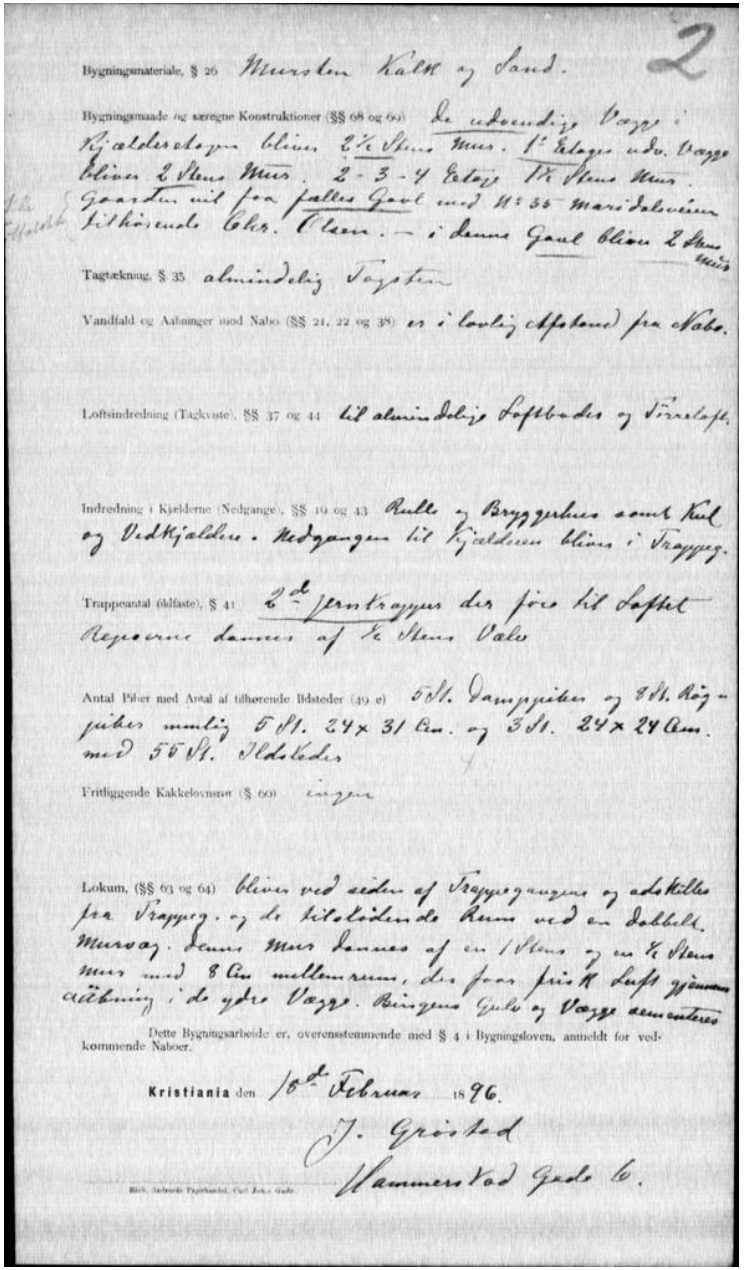
Festers underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:
For Borettslaget Hauchs gate 2
Per Karsten Ims
Bo Christer Wik

Rett underskrift bekreftes
HANS PETTER BERGERSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Vi samtykker i tinglysing av nærværende dokument

Grethe Gabrielsen Høvik
Oppgjørsansvarlig
EIENDOMSNØKKELEN AS
Akersgaten 73 B, 0180 Oslo

Statsautorisert eiendomsmegler MNEF



2

Bygningsmateriale, § 26 Mursten Kalk og Sand.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) De udvendige Vægge i Kjælderetagen bliver 2½ Stens Mur. 1ste Etages udv. Vægge bliver 2 Stens Mur. 2 - 3 - 4 Etage 1½ Stens Mur. Gaarden mit fra fælles Gaard med M: 35 Mørkdalsveien tilhørende Chr. Olsen. — i denne Gaard bliver 2 Stens Mur.

Tagtækning, § 35 almindelig Tagsten

Vandfald og Anlninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) er i Overlig Afstand fra Nabo.

Loftsindretning (Tagkviste), §§ 37 og 44 til almindelig Loftbaner og Tverslaft.

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Rulle og Bryggerhus samt Kul og Vedkjælder. Nedgangen til Kjælderen bliver i Trappeg.

Trappeantal (ildfaste), § 41 2de Jernstrappes der føre til Loftet Regnerne dannes af ½ Stens Vale

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e) 5 St. Dampepiber og 8 St. Røgpiber samlig 5 St. 24 × 31 Cm. og 3 St. 24 × 24 Cm. med 56 St. Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) ingen

Lokum, (§§ 63 og 64) bliver ved siden af Trappegangens og adskilles fra Trappeg. og de tilstødende Rum ved en dobbelt Murvæg. Denne Mur dannes af en 1 Stens og en ½ Stens Mur med 8 Cm mellemrum, der føres frisk Luft gjennem Aabning i de ydre Vægge. Bygnens Gulv og Vægge cementeres

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 10de Februar 1896.

J. Grøsted

Hammerstad Gade 6.

Bich. Andreas Bogtrykkeri, Carl Joh.s Gade.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0302/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hauchs gate 2B 0175 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 101 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no