

Hans Nielsen Hauges gate 27



Velkommen til

Hans Nielsen Hauges gate 27



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Morellgården på Torshov

Delikat og gjennomført familieleilighet over to plan i klassisk Torshovgård. Tre soverom og to bad. Idyllisk bakgård!

Prisantydning	9 750 000,-
Fellesgjeld	245 778,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	9 997 128,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 927,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1930

Megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VELKOMMEN TIL HANS NIELSEN HAUGES GATE 27!

- En særdeles gjennomført og familievennlig leilighet med en behagelig og lun atmosfære. Leiligheten går over 2 plan og har en innholdsrik og gjennomgående planløsning med kjøkken, stue, bad og soverom i 1. etasje, samt kjellerstue, bad og 2 soverom i underetasje. Videre byr leiligheten på vakre vinduer, originale tregulv, peisovn og generøs takhøyde. Her er det lett å trives!

- Boligen ligger i populære Morellgården med et vakkert og familievennlig gårdsrom i en klassisk Torshovgård. Her bor man med gangavstand til flere grønne parker, spisesteder, butikker og offentlig kommunikasjon.

FASILITETER

- Utbygd og oppgradert 2018
- Originale tregulv
- To bad
- Peis
- Gulvvarme på bad og hele underetasje
- Idyllisk bakgård med frukttrær

Arealer og innhold

BRA-i:	129 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	140 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, bad, trapperom/kjellerstue og 2 soverom.
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 69 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og kott.
Total BRA: 71 kvm.

Hans Nielsen Hauges gate 27 0481 Oslo

1. Etasje

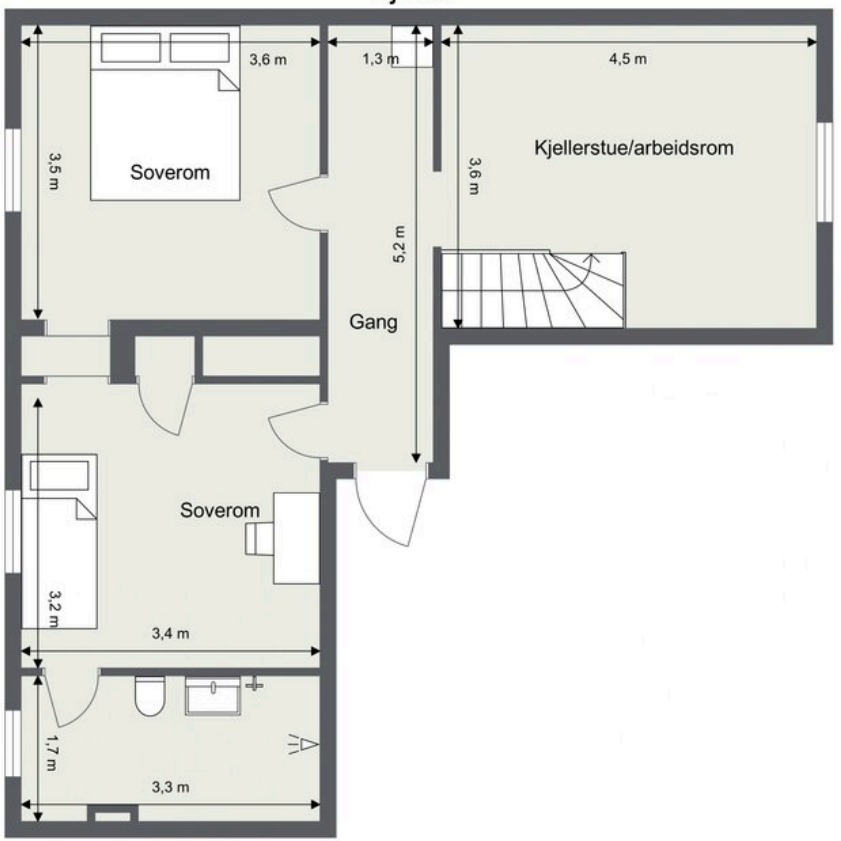


Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet

Hans Nielsen Hauges gate 27 0481 Oslo

Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet







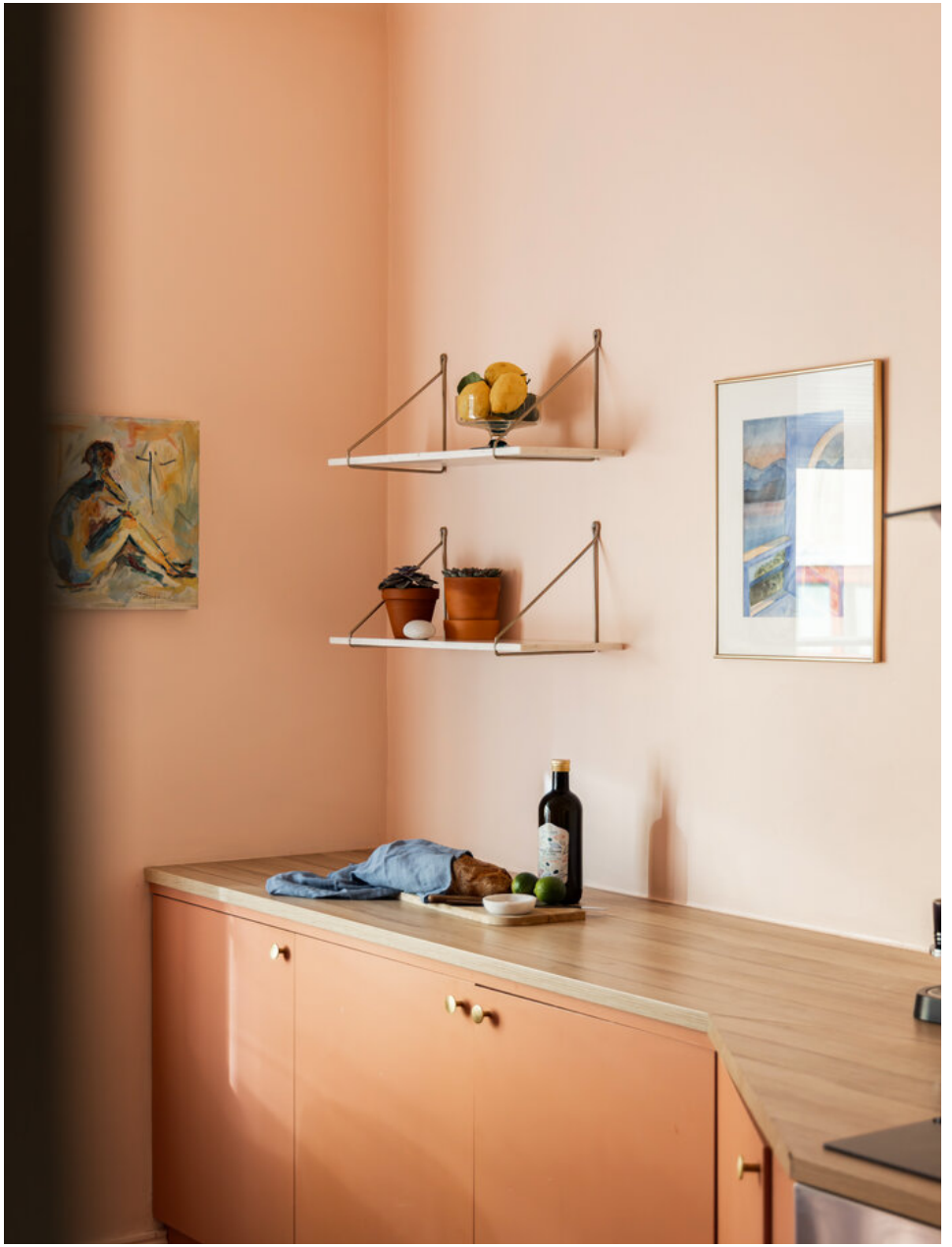






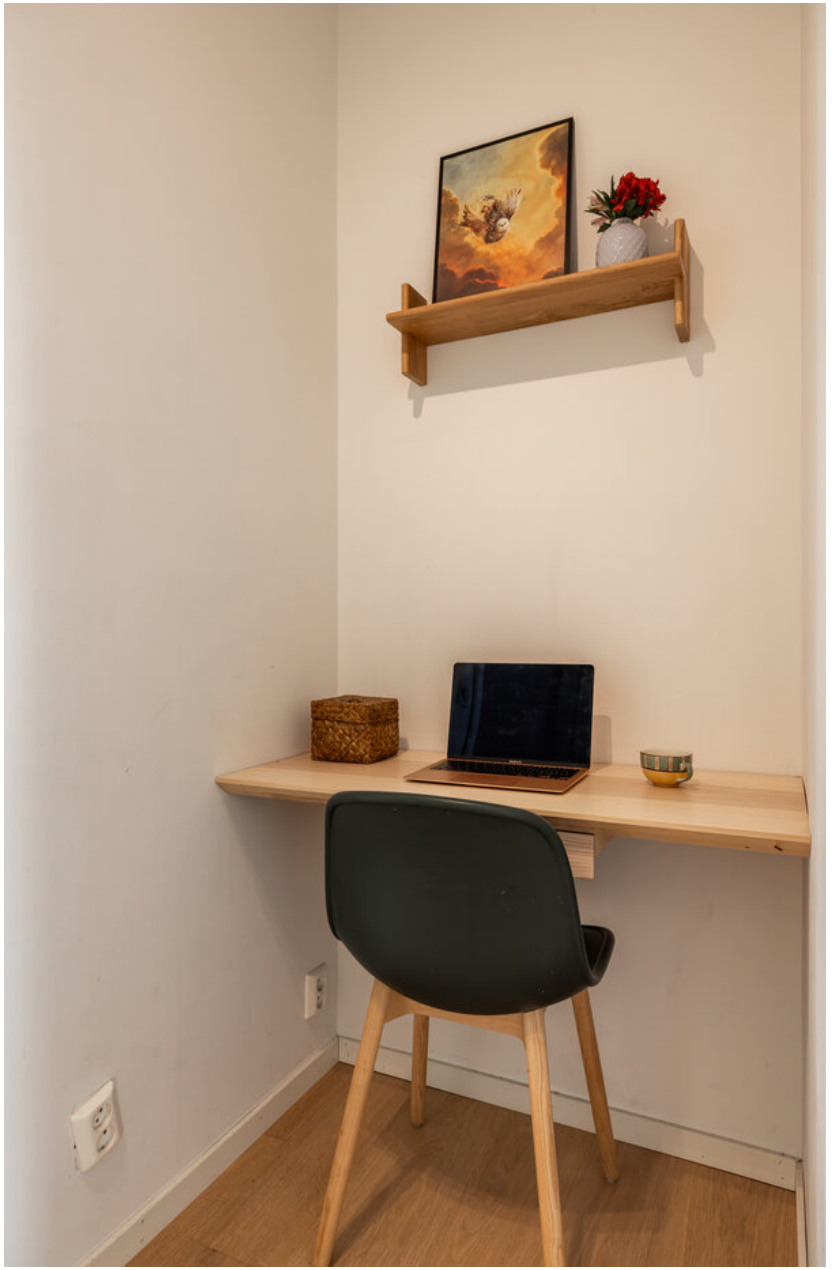









CITÉ FLORALE
PARIS
1974

























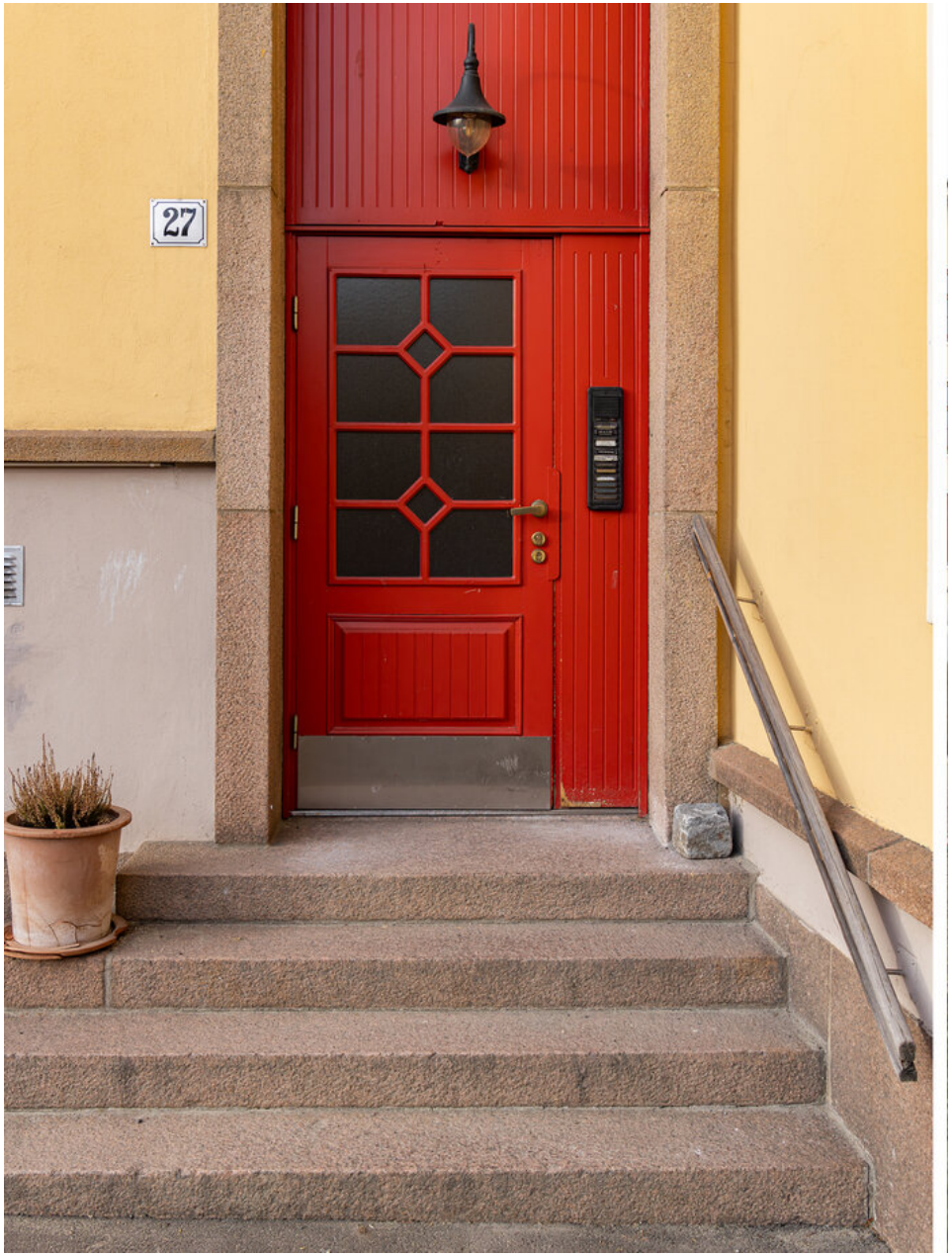











27

Informasjon

Hans Nielsen Hauges gate 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0022/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224, bnr 194 i Oslo kommune
Andelsnr 100 i Søndre Åsen Kv 1 Borettslaget, org.nr. 852442832

Selger
Miriam Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)
245 778,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 995 778,- (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))
---
9 997 128,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 006 428,- (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
1930

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 140 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, bad, trapperom/kjellerstue og 2 soverom.

BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 69 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og kott.
Total BRA: 71 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten består av to plan og inneholder:

1. etasje: Entré, gang, kott, stue, kjøkken, bad og soverom.

Underetasje: Bad, kjellerstue, gang og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 11 kvm

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré med rom for oppheng av yttertøy. Entréen er et fint første møte med denne flotte leiligheten. Her er det pene, delikate overflater samt stilig teglsteinsmur rundt ytterdøren. Fra entréen er det tilgang til badet, og gang ut til kjøkken og stue. Det er også en mellomgang mellom stue og soverom som gjør seg godt som hjemmekontor.

Stue:
Pen og tidsriktig stue med lune fargevalg og en behagelig atmosfære. Stuen har generøs takhøyde på ca. 2,81 meter, samt et stort vindu som vender ut mot den idylliske bakhagen, og som sørger for godt med naturlig lys. Peisovnen sørger for god varme og koselig kveldsstemning. Stuen har god plass til sofa og tilhørende møblement.

Kjøkken:
Stort, separat kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen er med slette skapfronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er velutstyrt med oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer bestående av komfyr, platetopp og kjøleskap. Det er en varmtvannsberedere i kjøkkeninnredningen på 115 liter.

Bad - 1. etasje:
Flislagt bad fra 2007 av god størrelse. Badet er innredet med dusjnisje adskilt med glassbyggerstein, servant med underskap, hylleseksjon, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon og det er gulvvarme.

Hovedsoverom - 1. etasje:
Soverom av god størrelse, malt i delikate farger og med lekre garderobeskap langs veggen. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.

Soverom 2 og 3 - underetasje:
I underetasjen er det to gode soverom. Disse har begge god plass til dobbeltseng og klesoppbevaring. Det ene soverommet er tilknyttet badet. Det er en varmtvannsbereder i garderobeskapet på ca. 120 liter.

Bad - kjeller:
Lekkert, flislagt bad fra 2018. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med speilskap og regndusj adskilt med glassvegg. Det er gulvvarme på badet og i hele kjelleretasjen. Badet har elektrisk styrt vifte.

Kjellerstue:
Det første som møter deg ned trappen er en kjellerstue. Rommet passer fint som TV-stue, kontor, spillrom eller lekestue. Perfekt for familier! Fra gangen som skiller kjellerstuen fra soverommene har du adkomst ut til fellesareal med tilgang til en romslig kjellerbod på ca. 11 kvm.

Parkering

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
Elbil : 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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Røa elektriske. 10.03.2022 og 20.03.2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 10.03.2022. Røa elektriske, og 20.03.2025 Røa elektriske ifm. med oppsett lamper, se samsvarserklæring.

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.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja. Tidligere eier (faglært snekker og faglærte fra elektrikergruppen.
Samsvarserklæring fra 19.07.2018.

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

- Ja. Det foreligger dessverre ikke dokumentasjon. Har vært målt med grønne verdier frem til vår 2023 i Homley App.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Noe sopp i bad oppe. Fjernet og lagt ny fug. Se taktsrapport.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Ordnet. Se samsvarserklæring vår 2022.

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. Observert sølvkre x 2 for cirka 6 mnd siden. Ikke sett etter dette. Observert nede.

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. Se takstrapport vår 2025.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 11.02.25.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Byggemåte:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takplater. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater. Vinduer med 2-lags isolerglass med produksjonsår 1997/98. Vinduer i kjeller er det vanskelig og se stemplingen grunnet film på glasset. En B-30 og db-38 ytterdør i kjeller til felles gang. En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull og dørpumpe.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Barne sikring på enkelte vinduer fungerer ikke. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. TEK 17 § 12-17. Vindu og andre glassfelt. Barnesikring skal monteres på vinduer som er montert i en høyde i underkant fra og med 3,3 m over terreng.

Utvendig > Dører:
TG 2 er valgt på ytterdør i 1. etasje på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av

tredører er 2 - 8 år.
Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt

Innvendig > Overflater - 2:
Overflater har en del bruksslitasje.
Tiltak: Stedvis overflate behandling bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av: Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm igjennom rommet. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
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.

Innvendig > Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er observert svertesopp i fuger. Flere downlights som ikke fungerer på befaringsdag.
Tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett. Det bør påregnes utskiftninger av lys.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.
Tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Kontakte

borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Tiltak: Komfyrvakt må monteres. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er påvist at den ene varmtvannstanken er over 20 år
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Pipe og ildsted:
Feieluke i kjeller er kledd igjen.
Tiltak: Igjen kledd del av pipe/feieluke må gjøres synlig.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og i hele kjeller, samt fyring med ved.

Anlegg med automatsikringer.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 927,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale fellesutgiftene pr. 18.03.2025 utgjør 8 927,- pr. md.

Herav:

TV/bredbånd: 531,-

Renter og avdrag: 1 853,-

Felleskostnader: 6 543,-

Felleskostnadene inkluderer tv, bredbånd, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, nedbetaling av fellesgjeld, drift og vedlikehold, m.m.

Beregnet eiendomsskatt for denne boligen for 2024 er 6 254,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 493 262,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 973 047,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 852442832. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 102 boligenheter.

- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt.
- Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.
- Felles hobbyrom tilgjengelig for alle beboere hvor man kan utfør mindre hobbyprosjekter, snekring og sykkelmekking i Hans Nielsen Hauges gate 23.
- Gjesterommet er et tilbud for andelseiere i borettslaget Søndre Åsen Kvartal 1 som kan benyttes av deres gjester for overnatting. Gjesterommet koster 200,- per natt å leie.
- Egen hjemmeside med informasjon https://www.sondreaasen1.no.
- Hagegruppe med mulighet for å dyrke egne vekster i plantekasser.
- To fellesvaskeri som ligger i Nordkappgata 4 og Kyrre Grepps gate 16.
- Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS.
- Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.
- Avtale om kabel-TV og bredbånd fra Telia hvor standardpakke og dekoder er inkludert i felleskostnadene.
- Alle som bruker bakgården forventes å stille på dugnad et par ganger i året.

Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. Utbygging av kjeller godkjennes etter ansiennitet.

Styret skal kontaktes dersom eiere har tenkt til å skifte ut soilrør, da kostnader ved å bruke fast leverandør dekkes av borettslaget.

Styret ber om at alle nye eiere melder inn areal på sin andel til OBF på firmapost@obf.no uavhengig av om denne er utvidet tidligere eller ikke. Innhenting av tall på areal gjøres for å bedre kunne analysere fordelingsnøkkelen i borettslaget.

Større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2024: Oppgradering av innvendige trapper i KGG 20 og HNH gate 27, opp til 2. etg. Lokal utbedring av tak i KGG 20.
2021: Montering av regnhatter på pipeløp.
2020: Alle vinduer og dører er malt utvendig.
2019: Skiftet til lavenergilamper i fellesarealer. Utbedring av brannvarslingsanlegget til fibernettverk. Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene (NRC Gravco AS). Impregnering av pipetopper over tak (Feiermester Solbakken & Co AS).
2018: Bakgård, hagemøbler.
2017: Oppussing av «styrerommet». Male- og gulvarbeid av trapperom/oppganger.
2016: Trapperom/oppganger. Etablert nedgravd løsning for søppel/renovasjon.
2015: Etablering av barnevognskur.
2014: Branntekniske arbeider med heldekkende alarmanlegg/branntetting mv.
2013: Maling av innvendige trapper. Utarbeidet vedlikeholdsplan. Piperehabilitering.
2011: Oppgradering av lekeplass. Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Borettslaget har mottatt nabovarsel vedrørende endring av loftsetasje til hoveddel. Adresse Hans Nielsen Hauges plass 5.

Styreleder opplyser om følgende pr. 25.03.2025.:
Vi har besluttet å bytte ut porttelefonanlegget, men regner med å ta det via ordinær drift/oppspart kapital. Ingen låneopptak eller økning av felleskostnader er planlagt p.t.

Vi har hatt rotter på avveie og skjeggkre, men det er håndtert av skadedyrsfirma.

Vi har en sak om salgspålegg, men regner med at den løser seg ila våren.

Generalforsamlingen ble avholdt 24.03.2025.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 245 778,- pr. 18.03.2025

Lånenummer: 83987175004,
Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 5.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 18.03.2025: 13 063 720,-
Andel av saldo: 245 779,-
Første termin/første avdrag: 25.02.2018 (siste termin 25.05.2043)

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 102 596,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på 421 851,-.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på 300 692,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelshavere og fremleietagere skal delta på minst to dugnader hvert kalenderår.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Slik søknad må fremsettes skriftlig forut for anskaffelse av dyret. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1342445.8.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 305 kvm (Festetomt)
Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo Kommune. Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.1951.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 156 608,- pr. år
Festekontrakt datert: 16.12.2021
Regulering av festeavgift: Festeavgift på 123 854,-, ble oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Avgiften reguleres 01.11.2031.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har utført radonmåling. Det foreligger ikke dokumentasjon. Selger opplyser om at det har vært målt med grønne verdier frem til vår 2023 i Homley App.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Borettslaget søndre Åsen Kvartal 1 også kalt Morellgården er en del av den tradisjonelle Torshov-bebyggelsen som ble tegnet som en helhetlig plan av daværende byplansjef og arkitekt Harald Hals. Gården ble ferdigstilt i 1930 som en av de siste Torshovgårdene. Hele den såkalte Torshovbyen ble tegnet med fokus på bokvalitet og lys og luft i leilighetene, og inkluderte en generøs grønnstruktur med parker og store grøntarealer. I borettslaget søndre Åsen kvartal 1 har vi et romslig og parkpreget gårdsrom som rommer alt fra en stor bruksplen til lekeplass, sitteplasser, frukttrær og syriner.

Leiligheten ligger meget sentralt til i et attraktivt boligområde øverst på Torshov. Her har man alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Et godt utvalg av dagligvarebutikker, hyggelige restauranter og kaféer, samt en rekke småbutikker og kulturaktiviteter for liten og stor. Beliggenheten er meget barnevennlig med lekeplass i umiddelbar nærhet til leiligheten. Videre er det nærhet til skoler og barnehager. Området byr på flere flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet Torshovparken og Torshovdalen, samt Akerselva med gode frilufts- og turmuligheter, sommer som vinter. Et trivelig område for alle aldersgrupper.

Sandaker Senter er umiddelbar nærhet og tilbyr bredt utvalg av butikker, her er det blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, frisører, apotek og spisesteder. Videre er det gangavstand til Torshovs rike utvalg av butikker og andre fasiliteter, som Soria Moria med konserter, bar/restaurant og teater. Området kan også friste med en rekke spisesteder som Vertshuset Oskar Braaten og Trikkestallen. Her finner man flott uteservering om sommeren. Kort avstand til Grünerløkka og Sagene med hyggelige kaféer, restauranter og yrende uteliv. Cirka 10-12 minutters gange til Handelshøyskolen BI. Flotte rekreasjonsmuligheter i de omkringliggende parker og langs idylliske Akerselva.

For den treningsglade finnes et stort tilbud av treningsmuligheter med blant annet Imperia Gym, Sats Nydalen, SATS Ringnes Park og Carl Berner, FitnessXpress avd. Storo, samt Myrens Sportssenter. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som på vinter.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino. Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Både Joker (søndagsåpen), Kiwi, Rema1000, Coop Mega og Extra ligger kun en kort spasertur unna. Storo kjøpesenter ligger kun en kort spasertur unna boligen. Her finner man kles-, mat- og blomsterbutikker, vinmonopol, samt andre diverse butikker. Strøm-Larsen, som av mange anses som Oslos beste kjøttforretning/pølsemakeri, ligger også en kort gåtur unna.

Svært godt kollektivtilbud, kun en spasertur unna umiddelbar nærhet til kollektivtilbud. Man kan enten ta bussene som går fra Sandakerveien eller gå til Storo T-banestasjon. Her går T-banene med jevnlige avganger. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 18). Trikken går blant annet til Majorstuen, sentrum, Oslo Sentralbanestasjon og Aker Brygge.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1929. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kjeller til oppholdsrom datert 2018.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsledninger datert 2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om

reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnr: 202214970. Saken gjelder Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn.

Pågående byggesaker:
Hans Nielsen Hauges gate 25 - Innvendige endringer. Saksnummer: 202216486.

Nordkappgata 2 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202306970.

Hans Nielsen Hauges plass 5 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202550005.

Hans Nielsen Hauges gate 29 C - Bruksendring, ombygging og etablering av parkeringsplasser. Saksnummer: 202453951.

Hans Nielsen Hauges gate 29 C - Installasjon av kjøle- og isvannsanlegg. Saksnummer: 201214804.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/194:
05.11.1951 - Dokumentnr: 414021 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,513
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/418052-7/105

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/418052-7/105

11.09.1930 - Dokumentnr: 902544 - Best. om vann/kloakkledn.

11.09.1930 - Dokumentnr: 902545 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

05.11.1951 - Dokumentnr: 414021 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,513
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/418052-7/105

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/418052-7/105

19.08.1930 - Dokumentnr: 900565 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:185

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

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

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.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til 81 966,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Oppstartsgebyr inkl. kommunale og statlige opplysninger 12 500,-
Tilrettelegging 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 312,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale 193 468,- 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 3 625,-.

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.

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Hans Nielsen Hauges gate 27

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 194
Andelsnummer 100

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-2811 **Referansenummer:** HO1866

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

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.

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen vurdert den tekniske tilstanden til leiligheten som følger:

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

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

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takplater. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1997/98.
Vinduer i kjeller er det vanskelig og se stemplingen grunnet film på glasset n

En B-30 og db-38 ytterdør i kjeller til felles gang.
En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull og dørpumpe.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og malt betong gulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og synlig tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system fra rundt 2015 og 2018 iflg kunde. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 115 liter. Det er ikke mulig å besiktige elektrisk tilkobling.
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og i hele kjeller samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

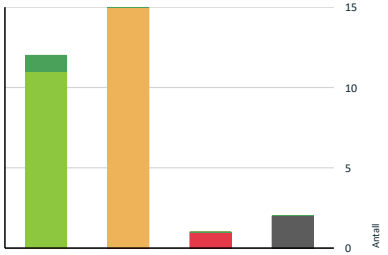
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og dører. På original tegning er det satt opp vegg fra entre inn mot badet. Denne er ikke satt opp, det er laget ett kott i dette området. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene. I kjeller er det satt inn dør mellom soverom, på opprinnelig tegninger er ikke dette tegnet inn.

Sammendrag av boligens tilstand

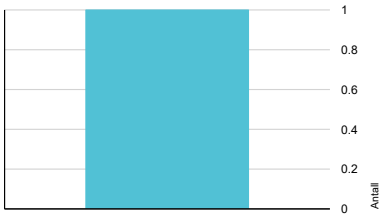
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

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 > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1930

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takplater. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1997/98. Vinduer i kjeller er det vanskelig og se stemplingen grunnet film på glasset n

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

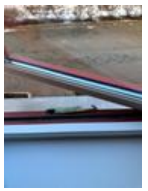
Barne sikring på enkelte vinduer fungerer ikke.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

TEK 17 § 12-17. Vindu og andre glassfelt. Barnesikring skal monteres på vinduer som er montert i en høyde i underkant fra og med 3,3 m over terreng.



Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

En B-30 og db-38 ytterdør i kjeller til felles gang.
En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull og dørpumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på ytterdør i 1. etasje på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og malt betong gulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og synlig tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Overflater - 2

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis overflate behandling bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm igjennom rommet.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.





Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunne kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen. Iflg årsmøte protokollen er det utfør piperehabilitering i 2013.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Feieluke i kjeller er kledd igjen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Igjen kledd del av pipe/feieluke må gjøres synlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



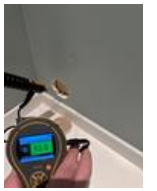


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles ikke høye verdier på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er observert svertesopp i fuger.
Flere downlights som ikke fungerer på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Det bør påregnes utskiftninger av lys.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system fra rundt 2015 og 2018 iflg kunde. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 115 liter. Det er ikke mulig å besiktige elektrisk tilkobling.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Varmtvannstank - 2

Bereder er plassert i klesskap og er på ca 120 liter.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og i hele kjeller samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele anlegget kun på noe, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Tilstandsrapport

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.





TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71			71	
Kjeller	58			58	
Kjeller 2		11		11	
SUM	**129**	**11**			
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom, Kott		
Kjeller	Bad, Soverom, Soverom 2, Gang, Kjellerstue/arbeidsrom		
Kjeller 2		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde i 1. etasje er målt til 2.81m og i kjeller er det målt 2.32m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og dører. På original tegning er det satt opp vegg fra entre inn mot badet. Denne er ikke satt opp, det er laget ett kott i dette området. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene. I kjeller er det satt inn dør mellom soverom, på opprinnelig tegninger er ikke dette tegnet inn.

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: For at et vindu skal være godkjent som rømningsvindu, skal det ikke være mer enn 1 meter fra gulvet i kjelleren og opp til den nedre vinduskarmen.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Boligarealene er innredet i kjeller og har ikke lysinnfall som tilfredstiller dagenskrav til rom for varig opphold

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	128	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.2.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Miriam Bjerke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	194	0	0	305.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Hans Nielsen Hauges gate 27

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Søndre Åsen Kv 1 Borettslaget

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
852442832		Oslo Og Omegn Boligforvaltning As	Miriam Bjerke

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov med gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud, parker og friarealer.
Området har kort vei til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf. Videre finnes mulighet for aking i Torshovparken om vinteren, sandvolleybane og basketbane om sommeren. Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass er strøkets parker.
For hyggelige søndagsturer kan en også spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot det populære Maridalsvannet. Det er også kort vei til Grefsenkollen med alpinbakke og turløyper.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Festet tomt på 305,30 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1954

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	26.09.2016		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	11.03.2025	Røa Elektriske AS	Fremvist		Nei
Megler	14.02.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eier	11.02.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Ferdigattest for bruksendring fra kjeller til oppholdsrom	02.05.2018	Oslo Kommune	Fremvist		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.		Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	
2	28.03.2025	Rettet på skrivefeil

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.

Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 194
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

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/HO1866

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

Hans Nielsen Hauges gate 27

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	**3 min** 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**11 min** 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 496 elever, 28 klasser	**14 min** 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	**18 min** 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	**26 min** 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**24 min** 1.8 km
Kuben videregående skole	**5 min**

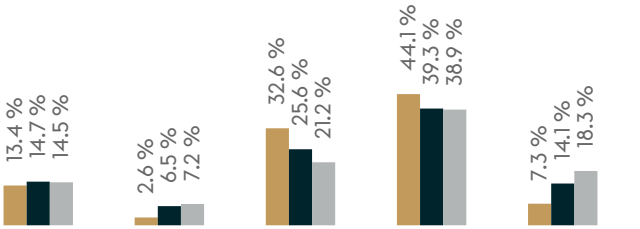
Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	**2 min** 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	**6 min** 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	**6 min** 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**8 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 4.2 km

Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	**1 min** 0.1 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å... 117 barn	**3 min** 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Torshov/Haarklous...	1.495	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Opplevd trygghet

Trygt 63/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Haarklous plass	4 min
Muselunden	7 min
Sandaker Treningssenter	7 min
Mudo Torshov	8 min

«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

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
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0022/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Miriam Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21498875
Forsikret i: NSF boligforsikring

Utført arbeid

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

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

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa elektriske. 10.03.2022 og 20.03.2025

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

Når ble kontrollen utført? 10.03.2022. Røa elektriske, og 20.03.2025 Røa elektriske if.m med oppsett lamper, se samsvarserklæring

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?
Nei

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier (faglært snekker og faglærte fra elektrikergruppen. Samsvarserklæring fra 19.07.2018

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det foreligger dessverre ikke dokumentasjon. Har vært målt med grønne verdier frem til vår 2023 i Homley App.

Feil og mangler

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

Beskriv: Noe sopp i bad oppe. Fjernet og lagt ny fug. Se taktsrapport

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

Eventuell kommentar: Se takstrapport

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

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?
Ja

Beskriv: Ordnet. Se samsvarserklæring vår 2022.

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

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: Observert sølvkre x 2 for cirka 6 mnd siden. Ikke sett etter dette. Observert nede

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

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?
Nei

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? Se takstrapport vår 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

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

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: 29-0022/25

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/100	**Fødselsdato eier:**	16.05.1988
HANS NIELSEN HAUGES GATE 27	**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	**Eiere:**	Miriam Bjerke		
Organisasjonsnr: 852 442 832	**Andelsnr:**	100		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 927**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg TV/bredbånd	531
	Renter og avdrag	1 853
	Felleskostnader	6 543

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	245 778	Gjeld siste årsoppg.:	277 066
Klient ajourf. lån:	13 063 720	Klient gj. s. årsoppg.:	14 726 738

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987175004, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.03.2025: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 18.03.2025: 13 063 720

Andel av saldo: 245 779

Første termin/første avdrag: 25.02.2018 (siste termin 25.05.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund

Adresse: Hellinga 11 A

Postnr/-sted: 1151 OSLO

E-post: styret@sondreaasen1.no

Webside: www.sondre-aasen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	277 066	Andre inntekter:	6 089
Annen formue:	102 596	Utgifter:	15 008		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	100	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1930

Gårds/bruksnr: 224/333, 224/188, 224/192, 224/194, 224/205, 224/206, 224/243, 224/244, 224/246, 224/286, 224/288, 224/328, 224/329, 224/331

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 5041.3

Årlig festeavgift: 10 721,00, 10 730,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 17 226,00, 10 721,00

Avg. reguleres: <ukjent>, 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1342445

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/100	**Fødselsdato eier:**	16.05.1988
HANS NIELSEN HAUGES GATE 27	**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	**Eiere:**	Miriam Bjerke		
Organisasjonsnr: 852 442 832				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1939	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	038-030		

Fasiliteter:

BREDBÅND/KABEL-TV
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

EIERSKIFTE
Styret skal godkjenne nye andelseiere og leietakere.
Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det, jf. vedtektene 2.2.

Styret ber om at alle nye eiere melder inn areal på sin andel til OBF på firmapost@obf.no uavhengig av om denne er utvidet tidligere eller ikke. Innhenting av tall på areal gjøres for å bedre kunne analysere fordelingsnøkkelen i borettslaget.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTER
Borettslaget har egen portner. Marianne Brekke, mobil nr 470 79 297, e-post adr: mariannebrekkes@gmail.com. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til uteområdene. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS.

AREALUTVIDELSER
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. Utbygging av kjeller godkjennes etter ansiennitet.

FELLESVASKERI
Borettslaget har to fellesvaskerier i hhv. Kyrre Grepps gt. og Nordkappgata. Begge vaskeriene har en gammel maskinpark som i perioder krever vedlikehold. Vaskeriet i Nordkappgate fikk i 2023 ny vaskemaskin. Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskifting løpende.

GENERELL INFORMASJON
Forsikringsskade meldes OBF

Det foreligger ikke forkjøpsrett

Bygningen er vernet som kulturminne.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Kristian Leiknes Nag
epost: kristiannag@hotmail.com

Skilt til ringeklokke/postkasse bestilles fra Datacall på e-post firmapost@datacall.no.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD
Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.
Styret skal kontaktes dersom eiere har tenkt til å skifte ut soilrør, da kostnader ved å bruke fast leverandør dekkes av borettslaget.
Særskilte gebyrer fra Plan- og bygningsetaten dekkes av andelseier.
Det vises til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 5884,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 6245,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2023 er kr 7742,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/100	**Fødselsdato eier:**	16.05.1988
HANS NIELSEN HAUGES GATE 27	**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	**Eiere:**	Miriam Bjerke		
Organisasjonsnr: 852 442 832				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomskatt for 2021 er kr 4951

Annen informasjon:

Generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Mandag 24.03.2025, kl 17:00
Torshov og Lilleborg menighet

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 366 500,-

4. Forslag

4.1 Søknad om utbygging av kjeller i Kyrre Grepps gate 20, H0102

Forslagsstiller Kristian Leiknes Nag og Maren Køhn

Etter å ha bodd i borettslaget i snart fem år, hvor jeg også har sittet i styret i to av dem, søker jeg og min samboer nå om å få bygge ut vår 1. etasje ned i kjelleren. Per nå har vi bare ett soverom, og vi ønsker og trenger flere soverom med tiden, og badet er på 2,5 kvm, derav ønsket om nytt bad. **Utbyggelsessaker blir til vanlig kun behandlet av styret, men i denne saken ønsket styret at denne saken ble tatt opp til generalforsamlingen.** Prosessen startet i august 2024, og det har vært en fin dialog med naboer. Det kom noen innsigelser fra naboer, blant annet på tap av bodareal, kompensasjonsprisen og spørsmål knyttet til luftkvalitet i kjeller. Av innsigelsene var det kun én enhet i oppgangen som var direkte imot utbyggelsen. Fra før av er tre enheter bygd ut i oppgangen, to på loftet og én i kjeller. Av de 56 kvm som ønskes utbygd er det 26,6 kvm som blir tatt fra naboer, de resterende 29,4 kvm er fra gangareal og egen bodplass. Vi er eneste oppgangen med eget vaskerom, og vil fortsatt ha vaskerommet på 14,1 kvm i kjelleren ved eventuell utbyggelse. Det vil da bare være 3 vaskemaskiner igjen i dette rommet. Kjelleren er stor fordi det er en hjørneoppgang, og derav stor grunnflate – nærmere 190 kvm.

Alle papirer og det generelle og formelle rundt søknaden som kommer frem av regler for utbyggelse i Morellgården er i orden. Men det er på grunn av ordlyden i retningslinjene for utbygging punkt 1.2 hvor det står at «unntaksvis kan styret godkjenne at flere enn én leilighet utvides mot kjeller» at denne saken nå tas opp. I denne saken mener styret det er mest riktig at det er generalforsamlingen som bestemmer om dette unntaket kan skje, grunnet de andre utbyggelsene i oppgangen.

Fordeler ved utbyggelse for deg som beboer i borettslaget i form av økte inntekter til borettslaget
- Borettslaget får en styrket økonomi med en enkeltutbetaling på kr **420 000.**
- Borettslaget får **årlig** i økte felleskostnadsinntekter, **kr 33 600**, en sum som øker for hvert år.
- Borettslaget fortsetter å være en attraktiv plass å bo med ulike størrelser på leiligheter tilpasset ulike livssituasjoner.

Ulemper
- Naboene i oppgangen mister noe bodplass, men får økonomisk kompensasjon etter retningslinjene. Størrelse på boder i forslaget er at de som har bygd ut leiligheter fra før har lite bodplass, mens andre leiligheter har mye mer bodplass.
- Det må flyttes noen boder – noe utbygger har ansvaret for.

Forslaget det stemmes over omhandler kun denne utbyggelsen, og ikke andre fremtidige utbyggelser.

Forslag til vedtak: Forslagsstillers forslag til vedtak: Utbyggelsen av kjeller i Kyrre Grepps gate 20 nr. 62 kan bli gjennomført.

Styrets innstilling: Styret velger å overlate vurderingen til generalforsamlingen. Dette med bakgrunn i retningslinjenes punkt 1.2.

I Kyrre Grepps gate 20 er det allerede bygd ut to stk. loftsleiligheter samt en stk. kjellerleilighet. Hvis styret godkjenner mottatte søknad, så vil det i denne oppgangen bli totalt 4 utbygde leiligheter og vi er da av den oppfatning at vi er utenfor retningslinjene mht. at styret unntaksvis kan godkjenne mer enn en utbygging på loft/kjeller.

Styret har også innhentet uttalelse fra adv. Hoel. Etter hans vurdering « bør saken henvises av styret til behandling av generalforsamlingen, basert på retningslinjenes ordlyd og at man må legge en streng tolkning til grunn ved delegert myndighet fra generalforsamlingen til styret.»

Styret avviste søknaden og henviste søker om å fremme saken for behandling av generalforsamlingen, som øverste myndighet i brl.

4.2 Forslag til endring av punktene 2.2.6 og 2.3.3 i «Retningslinjer for utbygging av kjeller/loft"

Forslag fra Christian Nøstvik, Kyrre Grepps gate 20, H0201

Bakgrunnen for forslag om vedtektsendring er utbyggingssaken i KG20 hvor det er ønsket å bygge ut en andre leilighet i kjeller. Bodarealet reduseres vesentlig og tilgjengelig fellesareal utgår, som følge av denne og tidligere utbygging av kjellerareal under en annen av leilighetene. Slik vedtektene står i dag er de svært ubalanserte til utbyggers fordel og gir styret retten til å godkjenne utbygging av alt fellesareal og bodareal selv om det er motstrid i vedtektene og til tross for innsigelser fra berørte andelseiere.

Punkt 2.2.6 angir styrets anledning til å gi enkelte andelseiere en urimelig fordel på

bekostning av andre andelseiere og punkt 2.3.3 angir vederlag for erverv av felles- og bodareal. Begge punkter forslås endret og begrunnes under.

Punkt 2.2.6 og 2.3.3 angir at vederlag for ekspropriert bodareal skal tilsvare vederlag for avgitt fellesareal til utbygging av loft eller kjeller og er fastsatt til kr 7.500,-/m2, samt at denne prisen fastsettes av styret.

Det er fint at man ønsker å legge til rette for utbygging for at folk skal bli boende over tid, men prisen er utdatert og reflekterer hverken reell verdi på arealet eller den risikoen borettslaget påtar seg ved å tillate ombygginger av denne grad. Til tross for at ansvaret for byggefeil er tillagt utbygger er det uunngåelig at en betydelig del av denne risikoen og kostnaden til sist påføres fellesskapet. Det kan også stilles spørsmål ved hvilken kompetanse styret innehar til å fastsette denne prisen. Det man i praksis oppnår med bestemmelsen slik den står per i dag, er en ordnet verdioverføring fra fellesskapet og bodeiere til de få som har mulighet til å bygge ut sine leiligheter. For én enkelt utbygging på eksempelvis 50 m2 vil dette utgjøre i størrelsesorden 2,5 3,0 MNOK i tapt egenkapital for borettslaget og berørte bodeiere når man legger til grunn en ervervskostnad på 7.500,-/m2 og en moderat utbyggingskostnad på 35.000,-/m2.

Ved å fastsette en markedsmessig korrekt pris gjennom en uavhengig tredjepart vil man styrke egenkapitalen i borettslaget, som vil komme alle andelseiere til gode. Bodeiere, hvis bod eksproprieres, vil også tilgodeses noe mer rettferdig. Slik vedtektene står i dag vil en utbygging kun gagne utbygger, på bekostning av samtlige andelseiere i borettslaget og spesielt andelseiere i samme oppgang.

Videre til punkt 2.2.6:
I punkt 2.2.6 om flytting av boder og bodstørrelse forbeholder styret seg retten til å kunne godkjenne reduksjon av bodareal, og implisitt godkjenne utbygginger, til tross for innsigelser fra øvrige andelseiere. Denne vedtekten er i strid med Burettslagslova §§ 7-13 og 8-15, samt vedtektenes punkt 6.12 om misbruk av posisjon i laget. Hverken generalforsamlingen eller styret har anledning til å «...gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget» eller «...gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget», som angitt i Burettslagslova. At styret forbeholder seg retten til å ekspropriere bodareal og fjerne fellesareal for å dele arealet ut til en symbolsk sum, faller i høyeste grad innunder disse bestemmelsene.

Styret bør ikke gis anledning til å sette seg selv, eller generalforsamlingen, i en posisjon hvor man har risiko for å bryte lovens bestemmelser om bla. forskjellsbehandling av andelseiere i saker med praktisk og økonomisk konsekvens eller fatte vedtak som ikke er til fellesskapets beste. Vedtekten foreslås derfor endret på dette punktet.

Forslag til vedtak: Forslagsstillers forslag til nye vedtekter hvor endring er uthevet:

2.2.6 Flytting av boder Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte boder i kjelleren eller på loftet skal utbygger besørge dette utført samt dekke alle kostnader i forbindelse med slik flytting og eventuell nybygging. Opprinnelig størrelse skal i utgangspunktet beholdes for de nye bodene. **Styret kan ikke godkjenne reduksjoner i bodstørrelse dersom bodeier motsetter seg dette på saklig grunnlag.** Styret kan ikke godkjenne reduksjon av bodareal dersom boden blir mindre enn 5 m2. Ved reduksjon av bodstørrelse skal utbygger kompensere eier av boden med samme m2-pris som betales for fellesareal til borettslaget, **fastsatt av uavhengig takstmann.**

Nye boder skal ha minst samme standard som eksproprierte. Det skal sikres hensiktsmessig og praktisk atkomst til bodene.

Utbygger er ansvarlig for å påse at samtlige boder etter flytting tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter. Flytting av boder må varsles bodeierne i god tid. Flyttingen skal medføre minst mulig ulempe for de berørte parter.

2.3.3 Engangsvederlag for erverv av fellesareal

Prisen per bruttokvadratmeter areal skal fastsettes av en uavhengig takstmann og skal reflektere den til enhver tid reelle verdien av arealet. Takstmann skal engasjeres av styret og kostnaden skal forestås av utbygger. Engangsvederlaget forfaller til betaling innen 14 dager fra avtale om arealkjøp inngås med styret.

Styrets innstilling: Styret har valgt å innhente en juridisk vurdering av denne saken. Se vedlagte vedlegg fra adv. Hoel. Styret stiller seg positiv til en økning av prisen for salg av fellesareal. På bakgrunn av siste års økning av boligpriser foreslår vi en økning til 10 000 pr m2.

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår at generalforsamlingen forkaster de endringsforslag til retningslinjene som er foreslått, og at kvadratmeterprisen ved salg av fellesareal økes til kr 10 000.

4.3 Forslag fra styret om endring av vedtektenes punkt 6.8 Styremedlemmer

Forslaget krever 2/3 flertall

Styret har mottatt tilbakemelding fra valgkomiteen om at de ønsker endring av vedtektenes punkt 6.8 vedrørende valg av varamedlemmer. Det har svært sjeldent vært behov for å kalle inn 2. vara til å gjøre styrearbeid, og da er det ikke hensiktsmessig å bruke så mye tid for valgkomiteen på å rekruttere inn folk til å stå på valg til et slik ikke-verv.

Dagens tekst: Punkt 6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Styrets forslag til endring av punkt 6.8 Styremedlemmer:
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer **og 1 varamedlem.**

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak:
Styrets forslag til endring av punkt 6.8 godkjennes av GF.

4.4 Forslag fra styret om vedtektsendring – loft- og kjellerutbygging

Styret har i perioden hatt tilfeller der det har vært behov for utbedring etter mangelfull utførelse ved utbygging av lofts- og kjellerarealer.

Ansvaret for kostnadene ved slike utbygginger er i hovedsak regulert i borettslagets retningslinjer for utbygging, men kun i begrenset grad i borettslagets vedtekter. Dette skaper usikkerhet knyttet til ansvaret der det har vært eierskifter, og andelseier er en annen (senere rettsetterfølger) enn den som har signert kjøpekontrakt for utbyggingene

Det foreslås derfor vedtektsendring for å sikre at ansvaret ved utbygging skal følge andelen/boligen uavhengig av om det har vært eierskifter etter utbyggingen.

Forslaget under fremmes i samråd med advokat Henning Hoel som har bistått borettslaget konkret i vurderinger av sak der det har vært mangelfull utførelse ved utbyggingen.

Dagens regulering
Andelseiers vedlikeholdsansvar følger av brl. §5-12 i tillegg til den konkrete reguleringen i borettslagets vedtekter. Utover dette kan andelseiers vedlikeholdsansvar reguleres i avtale, som i vårt tilfelle følger av kjøpekontrakt mellom borettslaget og utbygger som viser til borettslagets retningslinjer som en del av kontrakten.

Det er sikker rett at andelseiers vedlikeholdsansvar er negativt avgrenset, og det må finnes konkret hjemmel i lov, vedtekter eller avtale for å pålegge andelseier vedlikeholdsansvar (borettslaget har «restvedlikeholdet»).

Vedtektene:
Vedtektene har i dag kun følgende regulering som avviker fra lovens normalordning i punkt:
4.2 tredje ledd:

Andelseier som har installert balansert ventilasjon har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for anlegget. Andelseier har plikt til å sørge for at anlegget er i drift.

I tillegg har man følgende regulering i vedtektenes punkt 7.3 (vår understrekning):

7.3 Loft- og kjellerutbygging
Andelseiere kan søke styret om utvidelse av egen leilighet mot loft eller kjeller ved utbygging av fellesarealer. Alle utgifter ved utbyggingen skal dekkes av utbygger. Eventuelle skader og erstatningskrav ved utbyggingen skal dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger. Kjellerarealer overtas som de er og borettslaget svarer ikke for setningsskader, grunnforhold, stråling og lignende. Styret har fullmakt til fastsettelse av nærmere retningslinjer for loft- og kjellerutbygging.

Denne reguleringen gjelder skader og erstatningskrav og gir ikke noen veiledning i forhold til fordeling av vedlikeholdsansvar mellom andelseier og borettslaget. Bestemmelsen regulerer krav borettslaget vil ha som direkte følge av utbyggingen – herunder skader på fellesareal mv.

Retningslinjer for utbygging
Den sentrale reguleringen av **vedlikeholdsansvaret** for utbyggingssakene ligger derimot kun i retningslinjene for utbygging (som er en del av kjøpekontrakten):

Retningslinjene slår først fast prinsippet om at man skal tilfredsstille gjeldende tekniske forskrift (TEK) for utbyggingstidspunktet (punkt 1.2 tredje ledd):

Utbyggingen skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende tekniske krav.

Deretter har man i punkt 2.2.4 /3.2.1/3.2.2 følgende reguleringer:

2.2.4 Krav om standard

Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelsen og gjeldende kvalitetsstandarder. Alt arbeid som utføres skal, så vel innvendig som utvendig, være fagmessig og lovlig utført. Arbeidet skal oppfylle gjeldende bygningsmessige forskrifter.

3.2.1 Tillegg til punkt 2.1.1
For loftutbygginger kreves i tillegg tegning av planlagt takkonstruksjon for isolering og lufting. Se punkt 3.2.2 for detaljer.

3.2.2 Takkonstruksjon
Taket skal konstrueres med tilstrekkelig isolasjon og lufting for å unngå dannelse av istapper på vinteren og råtedannelse ved kondens i takkonstruksjonen. Styret krever tegning med forklaring på hvordan taket skal bygges opp med isolering, lufting, lekting og kledning. Tegning skal utføres av kvalifisert person, arkitekt eller RIB.

Borettslaget har altså en tydelig regulering av at utbyggingen må skje i forhold til gjeldende TEK og være kvalitetsmessig god.

Dersom det senere viser seg at utbyggingen ikke tilfredsstiller kravene, vil borettslaget kunne kreve retting og/eller erstatning på kontraktsrettslig grunnlag. Det er altså ikke tale om et utvidet vedlikeholdsansvar for andelseier, men eventuelle krav på grunnlag av brudd på avtalen om kjøp av lofts- eller kjellerareal.

Dette presiseres også i punkt 2.4.5:

2.4.5 Senere økonomisk ansvar
Utbyggingen må ikke påføre borettslaget utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen.

Denne bestemmelsen presiserer ansvarets omgang, ved at forhold ved utbyggingen som medfører økte utgifter også for vedlikehold som hører inn under borettslagets vedlikeholdsplikt skal dekkes av utbygger.

Utfordringen med dagens regulering – eierskifter
Borettslaget har altså en god regulering av vedlikeholdsansvaret, men utfordringen er at disse kun ligger i retningslinjene for utbygging og ikke i vedtektene.

I tilfeller der det har vært et eierskifte etter utbyggingen, må det derfor på generelt grunnlag vurderes i hvilken grad kjøper har overtatt de avtalemessige forpliktelsene til selger/tidligere andelseier som har foretatt utbyggingene.

Dersom en kjøper skal anses bundet av bestemmelsene fra retningslinjene (som er de aktuelle bestemmelsene i denne type saker), må borettslaget kunne dokumentere at kjøper var gjort kjent med disse i forbindelse med kjøp av andelen.

Dette er en konkret bevismessig vurdering, og man kan her undersøke med selger og vurdere hva som er opplyst i salgsprospekt mv. I boligopplysningene som er oversendt er det ikke gitt spesielle opplysninger om de særskilte bestemmelsene i retningslinjene.

I kjøpekontrakten har man forsøkt å løse problemstillingen ved å avtale at den som bygger ut arealet har forpliktet seg til å opplyse om forpliktelsene i kjøpekontrakt/ retningslinjer.

Punkt 7 har følgende ordlyd:

«Ved overdragelse av andelen må selger opplyse om rettigheter og plikter etter denne avtale».

Dette skaper likevel problemer der det oppstår vedlikeholdsbehov etter utbyggingssakene når det har vært eierskifter. Det skyldes flere forhold:

- Utfordringen er at bestemmelsen er veldig generell så det kan bli tolkning av hvilke rettigheter/plikter man må opplyse om.
- Det kan oppstå bevismessige problemer om hva som er opplyst eller ikke til kjøper/senere rettsetterfølger.
- Ved manglende opplysninger fra selger/utbygger er dette et kontraktsbrudd, men det er vanskelig å forfølge dette etter lang tid og man vil også her ha bevisproblematikk. I tillegg kan det være utfordringer knyttet til reglene om

foreldelse.

Forslag til vedtak: **Styrets forslag til vedtak:**
Det foreslås følgende nytt punkt 7.4 i vedtektene:

Vedlikeholds- og økonomisk ansvar ved andeler som har bygd ut loft eller kjeller
Andelseier er ansvarlig for alle forhold der utbyggingen er foretatt i strid med gjeldende forskrifter og/eller ikke er fagmessig utført.

Utbyggingen må ikke påføre borettslaget utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseier har fullt økonomisk ansvar for utgifter borettslaget blir påført som følge av utbyggingen, også når nødvendig vedlikehold eller utskiftningsansvar hører inn under borettslagets alminnelige vedlikeholdsansvar.

Andelseier har selv vedlikeholds- og utskiftningsansvar for alle nye bygningsdeler i det utbygde arealet herunder, men ikke begrenset til nye vinduer, takvinduer og takterrasser.

Andelseier er ansvarlig for å utbedre ventilasjonsforhold, isolering og lufting mot tak av de utbygde arealene dersom dette viser seg å være utilstrekkelig. Tilsvarende gjelder behov for drenering som viser seg nødvendig som følge av utbyggingen. Dersom borettslaget foretar slike utbedringsarbeider er andelseier økonomisk ansvarlig for merkostnader som skyldes utbygging av arealet.

Styrets innstilling: Etter råd fra advokat ønsker styret å ta inn de sentrale bestemmelsene om vedlikehold som i dag ligger i retningslinjene for utbygging også i vedtektene. Vedtektene må anses vedtatt av kjøper av andelene da disse regulerer vedlikeholdsansvaret uavhengig av eierskifter.

I tillegg foreslås det ny vedtektsbestemmelse om vedlikeholdsansvar for andelseier også for takvinduer som etableres ved utbygging, man har nå kun tilsvarende bestemmelse for takterrasser i vedtektene.

Dersom vedtektene vedtas av generalforsamlingen vil styret også be forretningsfører om å vise særskilt til vedtektsbestemmelsene i boligopplysninger som formidles til eiendomsmeglere ved salg.

Flertallskrav
Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, jf. borettslagslovens §7-11 (3).

4.5 Forslag fra styret om fjerning av sandkassen i bakgården

Forslaget krever alminnelig flertall

Styret har mottatt en del klager på katt- og hundeavføring i sandkassen. Sanden har blitt skiftet ut og vi har fått montert nett over, uten at problemet blir mindre. Vi forslår derfor å fjerne sandkassen.

Forslag til vedtak: Sandkassen fjernes fra bakgården.

4.6 Forslag fra styret om utskifting av porttelefonanlegget

Forslaget krever alminnelig flertall

Som de fleste er kjent med så har porttelefonsystemet hanglet de siste årene, og de siste mnd. har vi valgt å ikke bruke noen ekstra kostnader på service/utbedring av systemet.

Styret har innhentet flere pristilbud, og vi mener at det som legges frem nå er det beste. Vi har ofte brukt Access Låsspesialisten ved behov for service på låser (dører), og de følger opp sakene på en god måte, og de er konkurransedyktige på pris.

Ved innhenting av pristilbud la vi til grunn følgende kriterier:

1.) Enkel utskiftning av navn/beboerliste på dørtelefonen

2.) Enkel løsning uten video som standard, men med mulighet for oppgradering til video for beboere som ønsker det.

3.) System som er forberedt til å kunne fungere med en brikke og/eller kode, så døren kan åpnes med denne i stedet for tradisjonell nøkkel

4.) Gjerne mulig for å åpne døren via f.eks. app for å gi tilgang til oppgangen hvis man ikke er hjemme

Mottatt pristilbud på Comelit Ultra Touch med video integrert

- Enkel utskifting av navn rett på tablået eller via blåtann og Comelit sin APP for dette
  - Kun for styret med kode.
- Audio svarapparat som standard i leilighet, men video integrert i panelet
  - **Video svarapparat kan beboer dekke mellomlegget selv, ca kr 2100,-**
    - Video vil være inkludert i APP til beboer uansett om man har audio eller video svarapparat i leiligheten.
- Systemet har integrert kodelås og brikkeleser som konfigureres rett på tablået eller via blåtann og Comelit sin APP for dette
- APP modul med 4G modem vil gi beboerne mulighet til å svare oppkall med videobilde selv om de ikke er hjemme samt fjernåpne dør
  - Ingen månedlige utgifter på APP, kun kostnad for 4G abonnement kr 299,- pr oppgang

App muligheten kan legges på ved et senere tidspunkt, men vil koste noe mer da det må installeres og konfigureres, i nåværende tilbud er dette rabattert og lagt under den normale installasjonen.

Velger vi bort Appløsningen, utgår APP og 4G som utgjør et fradrag pålydende kr 126 251,46, dvs totalprisen ender da på 393 613,69 + mva. Opsjon på kr 2 100 inkl. mva for beboer for oppgradering til vide. Om man går for app vil alle som sagt få video i app uavhengig av svarapparat. APP funksjonen medfører at man kan låse opp døren når man ikke er hjemme, og kan være praktisk med tanke på barn og håndverkere.

Forslag til vedtak: Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre om man skal bestille APP modul til porttelefonanlegget.

Styrets innstilling: Styret mener at man ikke har noe valg mht. utskifting av porttelefon. Det må gjøres nå. Styret overlater til generalforsamlingen om man skal gå for APP modul som medfører en ekstra kostnad kr 126 251,46 samt årlig driftskostnad på kr 46 644.

5. Valg av tillitsvalgte

Sittende styre består av:

Styreleder Gunn Heggelund - **på valg**
Styremedlem Niels Jørgen Søby Pedersen - **på valg**
Styremedlem Rune Busch - **på valg** (har flyttet fra brl.)
Styremedlem Clélia Etienne Elster - **på valg** (trekker seg)
Styremedlem Rudi Wulff - **på valg**
1. varamedlem Sofia Marie Lindberg
2. varamedlem Oda Sofie Dahl

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg).

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Gunn Heggelund for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Rudi Wulff
Niels Jørgen Søby Pedersen
Clélia Etienne Elster
Rune Busch

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Niels Jørgen Søby Pedersen, Roveruds gate 8 (2 år)
Liv Unni Naalsund, Roveruds gate 8 (2 år)
Kristian Leiknes Nag, Kyrre Grepps gate 20 (1 år)
Christian Bryhn Nøstvik, Kyrre Grepps gate 20 (1 år)

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sofia Marie Lindberg
Oda Sofie Dahl

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Asbjørn Myrvold, Hans Nielsen Hauges plass 7 (1 år)

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av Lajla Weber, Martin Solli og Sigbjørn Cornelius Myhre Willemsen.

Forslag til vedtak: Martin Solli stiller til gjenvalg, men oppfordrer andre til å melde seg.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 13.03.2025

Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Clelia Etienne Elster
Styremedlem, Rune Busch
Styremedlem, Rudi Oskar Wulff

Årsmelding 2024 for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Clelia Etienne Elster
Styremedlem, Rudi Oskar Wulff
Styremedlem, Rune Busch

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 852442832. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 102 boligenheter og ingen andre enheter.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo, og har adresse: Hans Nielsen Hauges gate: 23, 25 og 27 Hans Nielsen Hauges plass: 5 og 7 Kyrre Grepps gate: 16, 18 og 20 Nordkappgata: 2 og 4 Roveruds gate: 6, 8 og 10

Borettslaget har egen hjemmeside med informasjon https://www.sondreaasen1.no/ og løpende informasjon legges inn på vår facebook-side: https://www.facebook.com/groups/sondreasen

Henvendelser bør helst sendes styret på e-post: styret@sondreaasen1.no

Ved særlige behov eller hastesaker kan styrets leder eller øvrige medlemmer kontaktes på telefon.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Marianne Brekke, Roveruds gate 6, ble engasjert som ny porter fra 1. mai 2024. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til uteområdene. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 90 07 30.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Clelia Etienne Elster, e-post adr: cleliael@start.no.

Skilt til ringeklokke/postkasse bestilles fra Datacall på e-post firmapost@datacall.no.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- infomøte for beboere med gjennomgang av hvordan brannvarslingsanlegget fungerer med Midt Telemark Brannservice.
- oppdatert infoark om brannvarslingsanlegg og rutiner ved alarm sendt ut på mail og hengt opp i alle oppganger.
- full kontroll av brannvarslingsanlegg og utskifting av defekte sensorer i noen leiligheter.
- kontroll av fellesarealer og lekeplass.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1342445.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 15 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Oppgradering av innvendige trapper i KGG 20 og HNH gate 27, opp til 2. etg. Lokal utbedring av tak i KGG 20.
2021: Montering av regnhatter på pipeløp
2020: Alle vinduer og dører er malt utvendig.
2019: Skiftet til lavenergilamper i fellesarealer Utbedring av brannvarslingsanlegget til fibernettverk Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene (NRC Gravco AS) Impregnering av pipetopper over tak (Feiermester Solbakken & Co AS)
2018: Bakgård, hagemøbler 2017: Oppussing av «styrerommet» Male- og gulvarbeid av trapperom/oppganger
2016: Trapperom/oppganger Etablert nedgravd løsning for søppel/renovasjon
2015: Etablering av barnevognskur
2014: Brannteknisk arbeider med heldekkende alarmanlegg/branntetting mv.
2013: Maling av innvendige trapper Utarbeidet vedlikeholdsplan Piperehabilitering
2011: Oppgradering av lekeplass Brannslukningsapparat og røykvarslere

Styrets arbeid i 2024

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter og behandlet over 80 saker. Det har vært avholdt et beboermøte og mange befaringer med håndverkere. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Styret har jevnlig kontakt gjennom møter eller på annen måte, og de respektive styremedlemmene følger opp bestemte arbeidsoppgaver.

Styret har bl.a. jobbet med følgende:

Ventilasjon og inneklima
Det har også i 2024 vært en del henvendelser relatert til dårlig inneklima. Dette skyldes i all hovedsak endringer som er gjort i de enkelte leilighetene. Stengte tilluftsventiler, blokkerte ventiler i leiligheten og tettende dører vil hindre luftbevegelsen og forringe inneklimaet. Selv om det ikke er tillatt, er det i noen leiligheter montert kjøkken- og baderomsvifter som er tilsluttet ventilasjonskanalene. Dette medfører undertrykk og dermed dårlig luft og lukt i leiligheten og kan likeledes påvirke naboleilighetene således at disse også opplever dårlig inneklima. Styret har fulgt opp henvendelser, henvist til etablerte retningslinjer og rådgitt om forbedringstiltak.

Oppussing av trapper

Etter vedtak i GF 2020 ble det bestemt å utbedre gulv i samtlige trappeganger. Etter en prosess med forslag om ulike løsninger og anbud ble det tatt en avgjørelse om å legge anbefalte og vedlikeholdsfrie fliser som passer til dagens farger i oppgangene. For å teste løsningen ut og for å fordele kostnader utover flere år ble det lagt flis i 2 oppganger med veldig slitte trapper, Kyrre Grepps gate 20 og Hans Nielsen Hauges gate 27. resultatet ble meget bra. Videre vurderinger må gjøres rundt hvor mange oppganger man skal legge flis i året, antall etasjer/repos man skal legge flis.

Utbedring av tak
Det ble i forbindelse med lekkasje i Kyrre Grepps gt. 20 igangsatt et arbeid for å utbedre dette. Lekkasjen var i området over trappegangen. En del av taket ble da fjernet og man oppdaget da råte i en av bærebjelkene. Bærebjelken måtte derfor skiftes ut. For å skifte denne bærebjelken måtte en større del av taket fjernes. I forbindelse med dette arbeidet, ble det oppdaget at ventilasjonen under taket ikke var utført forskriftsmessig. For å sikre god ventilasjon og unngå fremtidige problemer med kondens og råte har forskriftsmessig ventilasjon blitt etablert.

Flere mindre lekkasjer, og mistanker om lekkasjer, har blitt fulgt opp.

Rørlegger
Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.

Utbyggingssaker
Mye at styrets arbeid er relatert til utbyggingssaker. I perioden har det også vært flere ekstraordinære saker hvor styret har vært nødt til å innhente råd fra advokat.

Utleie av gjesterom
Gjesterommet/styrerommet har i 2024 blitt brukt av styret til styremøter og av beboere til overnattingsgjester.

Det er registrert 102 overnattinger, med en inntjening på ca. 20 000 kr.

Vasken med servantskap på badet er blitt byttet ut med nytt i løpet av året, i tillegg er veggene på badet malt på høstdugnaden.

Mer info og kalenderoversikt over ledige dager finner man på:
https://www.sondreaasen1.no/Leie-av-gjesterom.php

Vaskeri
Borettslaget har to fellesvaskerier i hhv. Kyrre Grepps gt. og Nordkappgata. Begge vaskeriene har en gammel maskinpark som i perioder krever vedlikehold. Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskiftning løpende. Det er innhentet tilbud på ny betalingsløsning som erstatning for dagens mynt-baserte løsning. Denne vil bli implementert i 2025.

Klagesaker
Borettslaget har vanligvis ikke så mange klagesaker ila året. I år har det vært en som har vært svært krevende og hvor det tidvis har kommet flere klager i uken. Styret har koblet på nødvendige fagkyndige og det forventes at denne saken finner sin løsning ila vår/sommer 2025.

Parkering i bakgården
Styret har fulgt opp ulovlig parkering. Vi har ikke engasjert et profesjonelt byrå pga. at det koster for mye penger ift. behovet. Håndverkere har kun anledning til å kjøre inn i bakgården for av- og pålessing. Styret setter pris på at dette forbudet overholdes, da det er tidkrevende å følge opp.

Hagegruppa:
Det ble laget en rammeavtale med styret for noen år tilbake om at Hagegruppa kunne levere kvitteringer på innkjøp for inntil kr 10 000,- pr år, ev. utvide dette beløpet hvis nødvendig. I fjor ble det ikke plantet noe nytt, da vi nå har opparbeidet fine blomsterbed

og satser på vedlikehold av disse og "gjenbruk" i form av å sanke blomsterfrø på høsten og ta inn Georginknoller for vinteren som plantes ut igjen til våren. Det ble i fjor hovedsakelig gjort vedlikeholdsarbeid og noe innkjøp av jord, gjødsel og planter til oppgangskrukkene vår og høst.

Planene videre for hagegruppa er å vedlikeholde det som er etablert med luking og stell, innkjøp av nødvendig jord og gjødsel. Flere av plantene som er kjøpt inn er stauder/flerårige, det samme med blomsterløk som vil komme igjen år etter år. Hagegruppa sørger også for nye blomster i oppgangskrukkene basert på årstider, blomster på bordene til 17. mai og julekranser på oppgangsdørene i desember. (Det ble ikke kjøpt inn julekranser til oppgangsdørene i 2024, men vi har pleid å gjøre det - det kan tas opp til vurdering om vi skal gjøre det videre).

Alt arbeid som legges ned av hagegruppa er basert på engasjement og frivillighet. Alle som har lyst kan bli med i hagegruppa og være med å så, plante, sette poteter, sette ned blomsterløk. Dette skaper et fellesskap som er positivt og inkluderende, kanskje særlig for barna.

Hobbyrom i Hans Nielsen Hauges gate 23
Sykkel- og snekkerverksted er etablert i Hans Nielsen Hauges gate 23 og alle som vil, er hjertelig velkommen til å bruke dette.

Dugnader
Det er i perioden gjennomført to dugnader i borettslaget. Dugnadene arrangeres av portner i samarbeid med styret, og gjennomføres av borettslagets andelseiere og beboere. Dugnaden er viktige for vedlikehold av borettslagets fellesarealer, ute og inne.

På dugnadene har man blant annet:
Beskåret hekker og trær
Luket og plantet i bed
Lagt ut dekkbark og ny jord der det trengtes
Spylt asfalt og lekeplass
Ryddet fellesarealer i loft og kjellere, samt skurene i bakgården
Kastet søppel
Satt inn utemøbler, parasoller og griller til vinterlagring

09.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 786 984	5 341 150	5 782 479	6 037 726
Sum		**5 786 984**	**5 341 150**	**5 782 479**	**6 037 726**
Andre inntekter	2	19 546	348 800	0	0
Sum andre inntekter		**19 546**	**348 800**	**0**	**0**
Sum		**5 806 530**	**5 689 950**	**5 782 479**	**6 037 726**
Forretningsførsel og revisjon	3	286 511	266 079	277 112	291 000
Lønn og honorar	4, 5	409 781	520 941	476 196	418 177
Vedlikehold	6	1 665 264	1 115 397	1 180 000	772 204
Eksterne tjenester	7	584 031	229 009	245 000	531 000
Kabel-tv og bredbånd		662 713	632 736	662 713	682 594
Forsikring		434 967	396 490	435 000	466 000
Kommunale avgifter		1 171 518	982 887	1 080 270	1 335 000
Festeavgifter		156 608	156 608	156 608	156 608
Brensel og strøm		123 747	117 410	140 000	130 000
Andre driftsutgifter	8	233 135	131 431	155 000	175 000
Sum		**5 728 275**	**4 548 988**	**4 807 899**	**4 957 583**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**78 255**	**1 140 962**	**974 580**	**1 080 143**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**78 255**	**1 140 962**	**974 580**	**1 080 143**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	163 535	136 219	0	0
Renteinntekter	9	140 589	120 347	10 000	0
Rentekostnad	10	804 230	669 963	769 802	779 451
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-500 106**	**-413 397**	**-759 802**	**-779 451**
Årsresultat	11	**-421 851**	**727 565**	**214 778**	**300 692**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-386 378	-426 046	-389 723	-402 273
Endring i disponible midler	11	**-808 229**	**301 519**	**-174 945**	**-101 581**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	1 638 706	1 638 706
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**1 641 306**	**1 641 306**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 015	82 191
Til gode av forretningsfører		500	2 600
Forskuddsbetalte kostnader	13	921 701	881 162
Andre fordringer		0	-1
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 140 337	3 773 963
Innestående på særvilkår	14	8 302	8 261
Sum omløpsmidler		**4 101 854**	**4 748 176**
SUM EIENDELER		**5 743 161**	**6 389 482**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	30 000	30 000
Annen egenkapital 1.1		-7 826 394	-8 553 959
Årets resultat	11	-421 851	727 565
Sum egenkapital	**16**	**-8 218 245**	**-7 796 394**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	13 121 320	13 507 698
Sum langsiktig gjeld		**13 121 320**	**13 507 698**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 826	5 857
Gjeld til forvaltningsklient		1 470	1 470
Leverandørgjeld		682 038	423 601
Skyldig off. myndigheter		10 652	9 274
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	6 970
Påløpne renter		79 693	78 818
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		39 338	38 143
Annen kortsiktig gjeld		11 068	114 045
Sum kortsiktig gjeld		**840 085**	**678 178**
Sum gjeld		**13 961 405**	**14 185 876**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 743 161**	**6 389 482**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Clelia Etienne Elster Styremedlem	Rune Busch Styremedlem
Niels Jørgen Søby Pedersen Styremedlem	Rudi Oskar Wulff Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 959 280	3 708 797	3 959 382	4 173 311
3607 Renter og avdrag	1 159 668	937 511	1 159 525	1 181 821
3613 Salg av nøkler	0	800	0	0
3625 Inntekt bredbånd	643 572	593 880	643 572	682 594
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	56 942	0	0
3690 Andre inntekter	0	743	0	0
3692 Inntekt vaskeri	24 464	42 477	20 000	0
Sum	**5 786 984**	**5 341 150**	**5 782 479**	**6 037 726**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	19 546	348 800	0	0
Sum	**19 546**	**348 800**	**0**	**0**

konto 8400 er tilskudd fra Klimaetaten for sykkelskur

Noter 38 Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	15 375	11 125	12 000	16 000
Forretningsførerhonorar	209 946	206 844	215 112	220 000
Aksjeutbytte fra OBF	-163 535	-136 219	0	0
Annen regnskapsførsel	61 190	48 110	50 000	55 000
Sum	**122 976**	**129 860**	**277 112**	**291 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	356 000	402 846	356 000	366 500
Lønn og feriepenger	0	52 925	70 000	0
Arbeidsgiveravgift	53 781	64 264	50 196	51 677
Yrkesskadeforsikring	0	906	0	0
Sum	**409 781**	**520 941**	**406 196**	**418 177**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har 1 deltidsansatt, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 462 731	821 235	1 110 000	750 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	129 779	71 450	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	48 550	153 980	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	22 204	28 168	70 000	22 204
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	30 564	0	0
6695 Egenandel forsikring	2 000	10 000	0	0
Sum	**1 665 264**	**1 115 397**	**1 180 000**	**772 204**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Portnertjenester	75 375	0	0	170 000
6360 Renhold	204 681	191 238	205 000	221 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	129 223	5 315	20 000	140 000
6725 Juridisk rådgivning	147 500	16 875	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	0	20 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	9 188	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	27 252	6 394	0	0
Sum	**584 031**	**229 009**	**245 000**	**531 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	4 976	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 256	7 053	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 625	0	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	927	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	35 813	31 250	40 000	45 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 623	10 221	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 378	9 699	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	25 624	31 991	0	0
7790 Andre driftskostnader	151 818	35 314	115 000	130 000
Sum	**233 135**	**131 431**	**155 000**	**175 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	137 266	120 347	10 000	0
8059 Andre renteinntekter	3 322	0	0	0
Sum	**140 589**	**120 347**	**10 000**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr. 8398.71.75004	797 732	669 963	769 802	779 451
8159 Andre rentekostnader	6 498	0	0	0
Sum	**804 230**	**669 963**	**769 802**	**779 451**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**4 069 998**	**3 768 479**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-421 851	727 565
Avdrag langsiktig lån	-386 378	-426 046
B. Årets endring i disponible midler	**-808 229**	**301 519**
C. Disponible midler 31.12	**3 261 769**	**4 069 998**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 600	2 600
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Noter 38 Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	241 753	218 449
1749 Forskuddsbetalte kostnader	679 948	662 713
Sum	**921 701**	**881 162**

Note 14 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 7 249,- i bundne skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 102 andeler a kr 100,- pr. rom

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Noter 38 Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I Orgnr: 852442832

Note 17 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**83987175004**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.99 %
Beregnet innfridd:	25.05.2043
Opprinnelig lånebeløp:	16 600 000
Lånesaldo 01.01:	13 545 841
Avdrag i perioden:	385 183
Lånesaldo 31.12:	**13 160 658**
Saldo 5 år frem i tid:	10 888 288

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987175004	1	324 666	324 666
	1	251 403	251 403
	1	247 603	247 603
	1	245 077	245 077
	1	239 102	239 102
	1	226 371	226 371
	1	222 029	222 029
	1	211 210	211 210
	1	207 266	207 266
	1	196 710	196 710
	1	191 627	191 627
	1	183 158	183 158
	1	183 127	183 127
	1	179 064	179 064
	1	177 614	177 614
	1	167 878	167 878
	1	167 384	167 384
	1	164 325	164 325
	2	160 039	320 078
	1	149 666	149 666
	1	147 252	147 252
	1	146 415	146 415
	1	146 383	146 383
	1	138 815	138 815
	1	136 042	136 042
	2	133 079	266 158
	1	131 557	131 557
	2	130 784	261 568
	1	130 091	130 091

Lån

1	129 143	129 143
1	128 824	128 824
3	126 195	378 585
1	125 526	125 526
1	124 618	124 618
1	122 937	122 937
2	122 658	245 316
1	121 702	121 702
2	118 260	236 520
6	117 400	704 400
4	117 113	468 452
3	114 054	342 162
6	113 289	679 734
5	111 759	558 795
5	111 377	556 885
1	108 796	108 796
3	106 501	319 503
1	104 111	104 111
1	102 008	102 008
1	98 184	98 184
1	95 220	95 220
4	92 734	370 936
1	91 492	91 492
2	90 344	180 688
3	89 962	269 886
3	86 042	258 126
1	85 182	85 182
1	85 062	85 062
1	84 704	84 704
2	75 144	150 288
1	73 232	73 232

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 1.638.706,-

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 638 706
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 638 706
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 638 706
Antatt levetid i år :	

Note 19 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 29.08.1954, og anskaffelseskostnaden var kr 1.638.706,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Clelia Etienne Elster (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Rudi Oskar Wulff (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Niels Jørgen Søby Pedersen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Rune Busch (sign.)	08.03.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I** som viser et **underskudd** på **NOK 421 851**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 16 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: c87e9ab7-e31e-4ca7-98df-8f26e38c8e8f

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 9. mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: c87e9ab7-e31e-4ca7-98df-8f26e38c8e8f

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

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

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



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

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

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

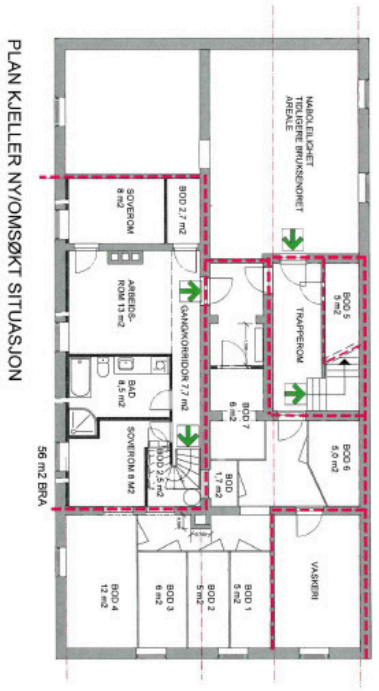
Document ID: c87e9ab7-a31e-4ca7-98df-8f26e38c8e8f

2025-03-09 13:07:33 UTC+00:00
Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9a3a13ba-41c9-44e5-8363-5d0037f2dae1

Document ID: c87e9ab7-a31e-4ca7-98df-8f26e38c8e8f





Side 33 av 42

SØKNAD OM BRUKSENDRING FOR DEL AV KJELLER

nr.	dato	korreksjon

KYRRE GREPPS GATE 20

Gnr. 224 Bnr. 246

KRISTIAN NAG

PLAN KJELLER

sign.	kntr.	mål	dato
hk	hk	1:100 i A3	03.09.2024
oppdragsnr.			tegn.nr.
2024 022			A- 100

ADVOKATFIRMAET HOEL WOLLBRÅTEN AS

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS
Pilestredet 29B
0166 Oslo

www.ahw.no

advokat Gina Kristiansen Borgersrud
mobil: 936 26 557
e-post: gina@ahw.no

advokat Henning Hoel
mobil: 990 30 906
e-post: henning@ahw.no

advokat Wiggo Wollbråten
mobil: 928 30 140
e-post: wiggo@ahw.no

Borettslaget Søndre Åsen kv. I
v/ styret

Denne vurdering sendes kun pr e-post til:

gunn@styrehjelp.no

Oslo, 13.03.2025
Vår ref.: 629/24/hh

Ansvarlig advokat:
Henning Hoel

Juridisk vurdering – forslag om endring av retningslinjer ved utbygging av fellesareal

1) Innledning

Styret har oversendt forslag til endring av retningslinjer for utbygging fremmet for generalforsamlingen. Undertegnede er bedt om å vurdere forslaget rettslig og praktisk, blant annet fordi det anføres at dagens retningslinjer strider mot brl. §§7-13 og 8-15 (myndighetsmisbruk fra generalforsamlingen og styret).

2) Vurdering av styrets delegerte kompetanse

Forslaget henviser til vedtektsendringer, men etter innholdet ønsker forslagsstiller et nytt vedtak av borettslagets retningslinjer for styret (altså ved den delegerte myndigheten).

Det rettslige utgangspunktet er at utbygginger av denne art må godkjennes med kvalifisert flertall av generalforsamlingen etter brl. §8-9 nr. 1:

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging. påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.

Borettslagsloven har ingen bestemmelse som uttrykkelig fastslår at loven er ufravikelig, slik som f.eks. eierseksjonsloven § 5. Det er likevel ikke tvilsomt at den er tvingende på samme måte som f.eks. aksjelovgivningen, jf. NOU s. 110 og prp. s. 249. Hovedregelen er derfor at laget ikke kan bestemme at det skal gjelde andre regler enn de som følger av loven – verken generelt i form av avvikende vedtekter eller ved generalforsamlings- eller styrevedtak i det enkelte tilfellet.

Det er imidlertid antatt at generalforsamlingen etter bestemmelsen med samme flertall kan delegere myndighet til styret for å unngå en rekke generalforsamlingssaker av samme art. Borettslaget har etter min vurdering gyldig foretatt en slik delegering av myndighet ved vedtak fra generalforsamlingen, med detaljerte retningslinjer for utbygging hvor styret har kompetanse til å fatte vedtak som ligger innenfor retningslinjene.

Det rettslige utgangspunktet tilsier imidlertid at man ved en tolkning av retningslinjene må legge en relativt streng vurdering til grunn i tilfeller der man er i tvil om man er innenfor eller utenfor den delegerte myndigheten etter generalforsamlingsvedtaket. Dette innebærer at styret på fritt grunnlag kan velge å legge en konkret sak frem for generalforsamlingen i stedet for å benytte den delegerte myndigheten (eksempelvis ved tvilstilfeller). Generalforsamlingen har da full vedtakskompetanse til å godkjenne / nekte en utbygging uavhengig av retningslinjene, men med begrensninger etter likhetsprinsippet og de alminnelige bestemmelsene om myndighetsmisbruk og mindretallsvern.

3) Hvilke endringer i retningslinjene kan styret selv endre?

Borettslagets vedtekter har følgende bestemmelse (min understrekning):

7.3 Loft- og kjelleruthygging
Andelseiere kan søke styret om utvidelse av egen leilighet mot loft eller kjeller ved utbygging av fellesarealer. Alle utgifter ved utbyggingen skal dekkes av utbygger. Eventuelle skader og erstatningskrav ved utbyggingen skal dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger. Kjellerarealer overtas som de er og borettslaget svarer ikke for setningsskader, grunnforhold, stråling og lignende. Styret har fullmakt til fastsettelse av nærmere retningslinjer for loft- og kjelleruthygging.

Det er likevel slik at den delegerte myndigheten er vedtatt av generalforsamlingen, og vedtektsbestemmelsen innebærer derfor at styret kun kan vedta endringer i form av presiseringer eller tilføyelser av manglende regulering som ikke bryter med hovedprinsippene i retningslinjene som er vedtatt av generalforsamlingen i hhv. 2006, 2008, 2017 og i 2023. Eksempelvis vil styret etter mitt syn ha kompetanse til å vedta økninger i pris når det har vært alminnelig prisstigning / økning i eiendomsprisene. Derimot vil Styret ikke kunne endre prinsippene for areal som kan bygges ut etter retningslinjenes punkt 1.2.

4) Retningslinjenes punkt 2.2.6 – boder

4.1 Strider dagens retningslinjer mot reglene om myndighetsmisbruk?

Retningslinjene har her følgende ordlyd:

2.2.6 Flytting av boder
Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte boder i kjelleren eller på loftet skal utbygger besørge dette utført samt dekke alle kostnader i forbindelse med slik flytting og eventuell nybygging.

Opprinnelig størrelse skal i utgangspunktet beholdes for de nye bodene. Styret kan likevel godkjenne mindre reduksjoner i bodstørrelse selv om andelseier motsetter seg dette. Styret kan ikke godkjenne reduksjon av bodareal dersom boden blir mindre enn 5 m2. Ved reduksjon av bodstørrelse skal utbygger kompensere eier av boden med samme m2 pris som betales for fellesareal til borettslaget.

Nye boder skal ha minst samme standard som eksproprierte. Det skal sikres hensiktsmessig og praktisk atkomst til bodene. Utbygger er ansvarlig for å påse at samtlige boder etter flytting tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter. Flytting av boder må varsles bodeierne i god tid. Flyttingen skal medføre minst mulig ulempe for de berørte parter.

Forslagsstiller hevder at kompetansen til å godkjenne mindre reduksjoner av bodareal strider mot bestemmelsene om myndighetsmisbruk fra styret / generalforsamlingen.

Utgangspunktet er her at bodene er borettslagets fellesareal, og generalforsamlingen (og styret ved delegert myndighet) har kompetanse til å disponere over fellesarealet. Det skal altså svært mye til for at man ved disponeringen av fellesareal er utenfor kompetansen til generalforsamlingen/styret. Vilkåret for at det skal være myndighetsmisbruk er at vedtaket) innebærer at laget eller andre andelseiere får en *«urimelig fordel»* til skade for laget eller andre andelseiere. Bestemmelsene i brl. §§7-13 og 8-15 er altså snevre unntaksbestemmelser.

Sentrale momenter i en slik vurdering er at det gjelder disposisjon over fellesareal og at man kun får et redusert bodareal og ikke mister eksempelvis en hel bod. Videre får den som får redusert bodareal en viss økonomisk kompensasjon for reduksjonen. Det er etter min vurdering helt klart at et vedtak om en begrenset reduksjon av bodareal ikke vil stride mot borettslagslovens §§7-13 og 8-15.

4.2 Vurdering av forslag om endring av retningslinjenes punkt 2.2.6 – reduksjon av bodareal

Forslagsstiller foreslår her en endring fra dagens ordlyd som er fjernet;

Styret kan likevel godkjenne mindre reduksjoner i bodstørrelse selv om andelseier motsetter seg dette.

til følgende ordlyd:

Styret kan ikke godkjenne reduksjoner i bodstørrelse dersom bodeier motsetter seg dette på saklig grunnlag.

Dette vil etter mitt syn innebære at mulighetene for utbygging blir redusert, fordi rettslig sett skal det ikke mye til for å konstatere et *«saklig grunnlag»* for å motsette seg reduksjon av bodareal. Dette innebærer at man i realiteten kan komme opp i situasjoner der naboer i får en form for «vetorett» i forhold til utbygging. Det kan da oppstå situasjoner der naboer får en forhandlingsposisjon mot utbygger ift. intern kompensasjon mv. som man tidligere hadde i borettslaget når naboene måtte akseptere ny bodløsning som forutsetning for utbygging.

Videre vil styret måtte foreta vanskelige avveininger i forhold til hva som er «saklig grunn», og dette kan medføre tolkningstvil. Skal man i denne vurderingen ikke ta hensyn til hvor stor reduksjonen av bodareal blir? Er det saklig grunn at man ikke ønsker ny plassering av bod?

Min anbefaling er at generalforsamlingen enten bør opprettholde dagens regulering der styret kan godta mindre reduksjoner i bodareal (eller alternativt ikke godta reduksjon av bodareal i det hele tatt).

4.3 Vurdering av forslag om endring av retningslinjenes punkt 2.2.6 og 2.2.3 – vederlag for kjøp av fellesareal og kompensasjon for tapt bodareal

I forslaget for endring av punkt 2.3.3 foreslås det at både kjøpesum for arealet og kompensasjon for bodareal ikke lenger skal fastsettes pr m2., men vurderes av uavhengig takstmann.

Dette er i utgangspunktet en vanlig metode at salgbart areal vurderes av takstmann. Denne type arealer vil imidlertid medføre en rekke skjønnsmessige vurderinger ved verdifastsettelsen som kan føre til svært forskjellige resultater. Det er også vanskelig ut fra ordlyden å tolke hvilke prinsipper som skal legges til grunn for takstmannen for vurdering av verdien på arealet:

- Hvilken arealberegning skal legges til grunn - BRA, BTA, BYA, P-rom, S-rom? Skal beregningen foretas før eller etter utbygging? Dette vil føre til forskjellig resultat i forhold til hvilken arealstørrelse som legges til grunn, og også for verdifastsettelsen av arealet som legges til grunn.

- Skal takstmannen ta hensyn til de konkrete utfordringene ved utbyggingen (er det behov for punktdrenering eller ikke, arealenes tilstand, antatte utbyggingskostnader osv.).

- Skal takstmannen ta hensyn til at det kun er kjøper som kan utnytte arealene i form av bolig eller ikke?

Min anbefaling er at generalforsamlingen opprettholder dagens regulering med en fast pris pr m2. bruttoareal. Dette vil gi bedre forutsigbarhet for både borettslaget og kjøper.

Dette er imidlertid ikke til hinder for at dagens pris kan økes, og dersom generalforsamlingen vedtar en annen pris (eks. kr. 10.000, - eller kr. 15.000, - pr m2) vil styret være bundet av dette.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

Henning Hoel
advokat

e-post: henning@ahw.no
mob: 990 30 906

Vår dato.: 18. mars 2025
Vår ref.: 38/100/HM
Vårt oppdragsnr.: E20250507
Deres ref.: **29-0022/25**

Nordvik Torshov
Vogts gate 47A
0301 OSLO

E- post: l.tomter@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: 480 33 007

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG: **Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I**
ANDELSSNUMMER: **100**
EIER(E): **Miriam Bjerke**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Humma Mahmood
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KVARTAL I

Vedtektene er fastsatt i henhold til lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtektene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13. juni 2006.
Punkt 7.3 ble endret på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2006.
Nytt punkt 4.2 tredje ledd vedtatt på ordinær generalforsamling 6.6.2017.
Punkt 6.8 ble endret på ordinær generalforsamling 30.05.2018.
Punkt 3.2 ble endret på ordinær generalforsamling 03.04.24

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Søndre Åsen kvartal I. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Borettslaget består av eiendommene;

Nordkappgata 2 og 4
Roveruds gate 6, 8 og 10
Kyrre Grepps gate 16, 18 og 20
Hans Nielsen Hauges plass 5 og 7
Hans Nielsen Hauges gate 23, 25 og 27

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom; borett. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Vedtektene forbyr diskriminering ut fra trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering. Nevnte forhold betraktes ikke som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 andeler, pålydende kroner 100,- per rom per enhet. Det er knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som er bosatt i boligen. Reglene for overlating av bruken kommer da til anvendelse.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager etter at søknad kom frem til laget, regnes godkjenning for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier kan i utgangspunktet ikke overlate bruken til andre uten styrets samtykke.

En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Hver enkelt andelseier som skal drive med kortidsutleie oppfordres til å ha god kontroll på hvem de leier ut til slik at husordensregler følges og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

Styret godkjenner fremleie for inntil ett år av gangen i inntil tre år.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

1. andelseieren skal være midlertidig borte fra Oslo som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
2. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

3 det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke besvart søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyrholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Denne skal vedlikeholde vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater og lignende.
Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, innvendige dører med karmer og lignende, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier som har installert balansert ventilasjon har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for anlegget. Andelseier har plikt til å sørge for at anlegget er i drift.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene etter borettslagloven § 5-12. Det vises til borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, alle endringer av fasadekledningen og fasaden, endring av utvendige farger og så videre skal kun skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det utelukkende skje etter forutgående godkjenning av styret.

Utbygging mot loft og andre endringer av bebyggelsen, som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Generelle bestemmelser

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig. Felleskostnadene inkluderer vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra etablert fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lovgivningen.

5.2 Panterett

Laget har legalpant med beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner dette nødvendig, eller når revisor eller minst 11 andelseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling. Andelseiere har forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har kun en stemme. For en andel i sameie kan kun en stemme avlegges.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg ett husstandsmedlem. Denne har sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamlingen om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret. Denne skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist. Denne skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen. Det skal informeres om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristens utløp.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitte.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
6. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret er beslutningsdyktig når halvparten av styremedlemmene er til stede.

6.10 Habilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke foreta handlinger eller utvise passivitet egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen som strider mot lov eller vedtekter.

7 Ulike bestemmelser

7.1 Forsikring og egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte lagets egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt boligen til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår

7.3 Loft- og kjellerutbygging

Andelseiere kan søke styret om utvidelse av egen leilighet mot loft eller kjeller ved utbygging av fellesarealer. Alle utgifter ved utbyggingen skal dekkes av utbygger. Eventuelle skader og erstatningskrav ved utbyggingen skal dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger. Kjellerarealer overtas som de er og borettslaget svarer ikke for setningsskader, grunnforhold, stråling og lignende. Styret har fullmakt til fastsettelse av nærmere retningslinjer for loft- og kjellerutbygging.

7.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre lov måtte stille strengere krav.

7.5 Borettslagsloven

Borettslagslovens bestemmelser kommer til anvendelse der loven måtte være preseptorisk eller der forholdene ikke er nærmere regulerte i borettslagets vedtekter.

ORDENSREGLER
FOR
Borettslaget Søndre Åsen kvartal I

Fastsatt av generalforsamlingen 25.4.2013 med endringer vedtatt 6.6.2017

Ordensreglene er fastsatt med hjemmel i borettslagsloven.

Anvendelsesområde
Ordensreglene kommer til anvendelse for andelshavere i borettslaget og medlemmer av deres husstand. Videre er andre som andelshaveren gir adkomst til bolig eller fellesområder eller har bruksoverlatt boligen til bundet av ordensreglene.

Generell adferd
Alle må vise hensynsfullhet og gjensidig respekt overfor hverandre, vise toleranse og søke å løse uoverensstemmelser på en minnelig måte. Alle må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Alle må behandle borettslagets eiendom på en slik måte at ikke skade oppstår eller gård og grunn forringes, og påse at fellesarealer og gårdsrom er ryddig. Man plikter umiddelbart å rydde opp etter seg selv og egne gjester.

Det er ikke tillatt å benytte boligene til utadrettet næringsvirksomhet er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan, etter skriftlig søknad, gi unntak fra bestemmelsen for en tidsavgrenset periode.

Bruk av leiligheten
Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles trappeoppgang.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som er fuktige eller kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

Støy
Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Radio, TV og musikkanlegg må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl 22:00. Bruk av husholdningsmaskiner med høyt lydnivå, eller arbeide i leiligheten som kan medføre støy for naboene, skal ikke forekomme etter kl 22:00. På lørdager og særlig søndager skal støyende arbeid helst ikke forekomme. Det er ikke tillatt å bedrive støyende aktiviteter på offisielle helligdager og høytider.

Selskapelighet som vil vare etter kl 23:00 og som vil medføre noe støy, bør legges til uke-slutt, og berørte naboer må varsles så tidlig som mulig og med minst tre dagers varsel. Varsel skal også gis til berørte naboer i tilliggende oppganger. Det skal være alminnelig ro i borettslaget etter kl 22:00. Dette gjelder også i forbindelse med festligheter. Støyende aktivitet skal ikke forekomme i gårdsrommet etter kl 22:00.
Støyende arbeider i leilighetene kan ikke starte før kl 08:00 og ikke vare lengre enn til kl 20:00

Gårdsrommet kan ikke brukes til å avholde større private arrangementer. Ved tvil skal styret kontaktes.

Grilling
Grilling er kun tillatt øst for flaggstangen. Engangsgriller er forbudt. Vennligst plasser grillen lengst mulig unna dører og vinduer for å unngå at røyk trekker inn i leiligheter.

Kjøring og parkering
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i gården. Unntak kan gjøres der dette er absolutt nødvendig for å hente mindre gangføre personer samt av- og pålessing av store og tunge kolli.

Porten skal alltid være lukket, sommer som vinter. All kjøring må skje med største varsomhet. Barn leker i gårdsrommet.

All parkering i gården er forbudt. Dette gjelder andelshavere, deres gjester og håndverkere. Parkerte biler bøtelegges og/eller borttaues uten forvarsel på eiers regning. Styret kan utstede midlertidig parkeringstillatelse i særlige tilfeller etter nærmere begrunnet søknad. Parkeringsbestemmelsene gjelder også for innleide håndverkere, noe andelseier plikter å orientere egne håndverkere om og tilse at etterleves.

Sykler
Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ. Ved bruk av sykkel i gårdsrommet må det tas hensyn til øvrige brukere.

Oppgangene
Oppgangene skal holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å sette søppel ut i oppgangene. Sykler, kjelker, vogner osv. skal ikke settes i oppgangen.

Dugnad
Andelshavere og fremleietagere skal delta på minst to dugnader hvert kalenderår. Dugnadsplikten gjelder ikke for andelshavere som har fylt 67 år. Videre kan styret i særlige tilfeller frita enkelte andelshavere fra plikten.

Avfall
Husholdningsavfall må pakkes godt inn og legges i søppeloppsamlerne. avfallsskurene. Annet avfall enn alminnelig husholdningsavfall (eks. bygningsavfall etter oppussing mv.) kan ikke kastes i borettslagets oppsamlere containere. Det må ikke settes avfall eller skrot utenfor søppeloppsamlerne skurene. Det samme gjelder for papiravfall. Glass, metall og annet resirkulerbart avfall skal leveres ved gjenvinningsstasjon.

Avfallssekker (som Isekk eller lignende) som av andelseier plasseres på utsiden av gården må merkes med navn og telefonnummer til andelseier som pusser opp. Avfallssekker kan stå maksimalt 2 døgn, og må dekkes til om natten. NB – det er krav fra BRE om at sekkene må plasseres minimum 5 meter fra yttervegg ved lagring over natten.

Husdyr
Husdyrhold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Slik søknad må fremsettes skriftlig forut for anskaffelse av dyret. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Hunder skal ikke luftes i gårdsrommet. Hunder skal ikke gå løse og må holdes i kort bånd på borettslagets eiendom. Imidlertid er det tillatt å ha med hund ved bordene øst for

flaggstangen, begrenset til ett bord og maksimalt to hunder. Hundene skal luftes før opphold i gårdsrommet. Det er ikke tillatt med hund på plenen eller lekeplassen.

Reglene kommer ikke til anvendelse for førerhund for blinde og svaksynte.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller å legge ut mat til dyr på bakken.

Fellesvaskerier
Alle beboere har lik rett til bruk av borettslagets vaskerier. Fellesvaskerienes maskiner, samt lokalene, behandles og brukes med forsiktighet. Oppsatt bruksveiledning skal følges og leses før bruk. Utgifter som følge av feilbruk pålegges skadevolder. Barn skal ikke bruke maskinene.

Vaskeriene kan benyttes hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00, lørdager fra kl 08:00 til kl 22:00 og søndager fra 10:00 til 22:00. På helligdager og offentlige høytidsdager er vaskeriene stengt. Maskinene kan ikke benyttes utenom nevnte tidsrom og alle maskinprogrammer må være avsluttede innen samme frist.

Vasketid kan reserveres for inntil 14 dager frem i tid. En reservasjon kan gjelde for inntil fire timer og maksimalt åtte timer per uke per boenhet. En eventuell kansellering bør skje straks det er klart at reservasjonen ikke vil bli benyttet.

Vis hensyn ved reservering slik at flest mulig kan få vasket. Dette gjelder spesielt på ettermiddagen.

Tas ikke vaskeriet i bruk i løpet av 30 minutter etter at den reserverte tiden påbegynner, mistes plassen og den resterende tiden kan overtas av andre

Etter bruk skal maskinene, herunder rom for såpe og skyllemiddel, rengjøres. En må ikke spyle på maskinene. Dagens siste bruker av vaskeriet skal rengjøre gulvet ved å spyle og feie. Rens lofilter på tørketrommelen etter hvert program.

Maskinene må ikke brukes til å vaske filleryer eller gulvtepper. Maskinene må bare brukes til å vaske tøy og å tørke tøy som er vasket i vann. Det er strengt forbudt å bruke maskinene til rensing av tøy med kjemiske midler. Dette medfører brann- og eksplosjonsfare. Dette gjelder selv om konkret skade ikke umiddelbart har oppstått. Alle skader må meldes til styret. Styret rekvirerer service når skade blir meldt. La dørene til maskinene stå på klem - ikke lukket - når du forlater vaskeriet.

Feil ved maskiner og lignende skal meldes til vaskeriansvarlig jf. oppslag, eller styret.

Tørk av tøy
Tøy kan utendørs kun tørkes i de to inngjerdede områdene i gården. Tøy skal ikke henge ute på søndager og ved offisielle høytider. Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy ut av vinduene.

Tøy som henges til tørk på loftet må være drypptørt. Tøyet skal fjernes straks det er tørt.

Forsikring
Andelshaveren står ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre.

Andelshaveren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på borettslagets forsikring, enten denne selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

Bygningsarbeider
Andelseieren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, herunder vvs-arbeid, elektrisk arbeid og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte håndverkere med adekvat ansvarsforsikring. Hvis bygningsmessig skade oppstår som følge av at firmaer eller enkeltpersoner uten autorisasjon har utført slikt arbeid, forbeholder borettslaget seg retten til å kreve alle sine utlegg i forbindelse med skaden dekket av andelseieren.

Andelseier/beboer plikter å kontakte Midt-Telemark brannservice (MTB) i forkant av eventuell frakobling av alarmanlegget i egen leilighet i forbindelse med oppussing e.l. MTB kontaktes på telefon 35 95 19 33 eller sverre@mt-brannservice.no Andelseier betaler selv kostnader som eventuell påløper ved nødvendig oppmøte/bistand fra MTB. Dersom andelseier ikke melder fra om frakobling i forkant til MTB, er denne erstatningsansvarlig for alle utgifter som påløper ved eventuell utrykning fra vaktselskap, MTB mv.
Borettslagets trappeoppganger og fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, materiell eller byggeavfall.

Ved oppussingsarbeider som fører til støv og skitt i oppganger, må andelseier sørge for at disse rengjøres hver dag ved arbeidsdagens slutt.

Utbygging av loft og kjeller
Det vises til de særlige retningslinjene for loft- og kjellerutbygging. Det gjøres særlig oppmerksom på at de nye reglene for kjellerutbygging kommer tilsvarende til anvendelse for nye loftsutbygginger.

Fasadeendringer, herunder parabolantenner og antenner
Det er ikke tillatt å foreta endringer på fasaden. Dette innebærer at man ikke har anledning til å montere antenner, herunder parabolantenner.

Oppussing av rom med soil
Ved oppussing av kjøkken og bad, eller andre rom som har soilrør, skal dette skiftes ut så fremt dette ikke tidligere er gjort. Utgiften, avgrenset til selve soilskiftet, dekkes av borettslaget. Styret skal kontaktes før arbeidet påbegynnes. Styret har rett til å innhente prisoverslag over kostnaden. Utgiftsdekning ut over anbud fra borettslagets samarbeidende rørlegger kan ikke ventes. Soilrøret skal skiftes i den aktuelle enheten og med koblingspunkt i underliggende enhet.

Skilt til dørklokke og postkasse
Skilt til dørklokke og postkasse skal følge felles norm. Det er ikke tillatt å sette egenproduserte lapper på dørklokken eller postkassen.

Nøkler
Nøkler til oppgangen bestilles av styret. Det skal i utgangspunktet følge to nøkler med leiligheten. Etter søknad kan styret bestille ytterligere nøkler.

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.....

en del av eiendommen . Søndre. Åsen. kvaratl. I. og. II.....

Denne har fått .matr.. nr.. som. er. spesifisert. på .vedheftede. tillegg...

og er 7617,15 m² stor. Målebrev, datert 10/2-1930....., tinglyst 19/8-1930. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..2285,-..... beregnet etter ..3%... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m² ~~tillagt utgiftene etter bygningsloven til gateopparbeidelse~~ ~~som blir nødvendig når det må foretas bygging på tomten~~.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 pg 1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde. Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hvert beholder ett.

Oslo den 30 oktober 1950.

Som fester:

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til festekontrakt vedr. Søndre Åsen kvartal I og II.

De bortfestede eiendommer omfatter følgende matr. nr.

Hans Haugesgate 17/19/23/25/27.
Hans Hauges plass 1,3,5,7.
Kyrre Greppsgate 16,18,20.
Nordkappgata 1,2,3,4.
Roverudsgate 2,2b,4,6,6b,8,10.
Åsengt. 29,31.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn.
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt her redømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gir fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1 -ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.279.200,- og kr. 591.900,- begge til Den Norske Creditbank.

⅛ Oslo Leiegårder

Roverudgt 6b ikke bri Søndre Åsen I 1270 m²

Dagbokført som dok nr. 14021 1951 den 5/11 - 1951.
ved Oslo byskriverembede, østre distrikt
innført i grunnbok nr. bl. som vedk.
foranstående eindommer
Avskrift i bok bl.

For tinglysingen betalt til statskassen 64,-.

Anmerkning om heftelser meddeles på begjæring mot lovbestemt gebyr kr. 2,-.

G. Otterbech (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør	kr.	1.921.000,-
Fragår for verdien av festet grunn		76.171,50
	kr.	1.844.828,50

Oslo, den 28. mars 1952.

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril (s)

Rest tingl. gebyr kr. 940,- betalt idag .

Oslo byskriverembede østre distrikt 2/4 - 1952.

G. Otterbech (s)

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysing på eiendommene, Hans Haugesgt. 17, 19, Hans Hauges plass 1, 3, Roverudgt. 2, 2b, 4, Åsengt. 29, 31 samt Nordkappgt. 1, 3, med samlet areal 2571.95 m2. Festekontrakten forsåvidt gjelder de gjenværende eiendommer Hans Haugesgt. 23, 25, 27, Hans Hauges plass 5, 7, Kyrre Greppsgt. 16, 18, 20, Nordkappgt. 2, 4, Roverudgt. 6, 6b, 8, 10 overdras med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Søndre Åsen kv. I.

Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 1.513.- pr. år.

For overdragelsen betales ingen godtgjørelse.

O s l o , den 6. sept. 1954.

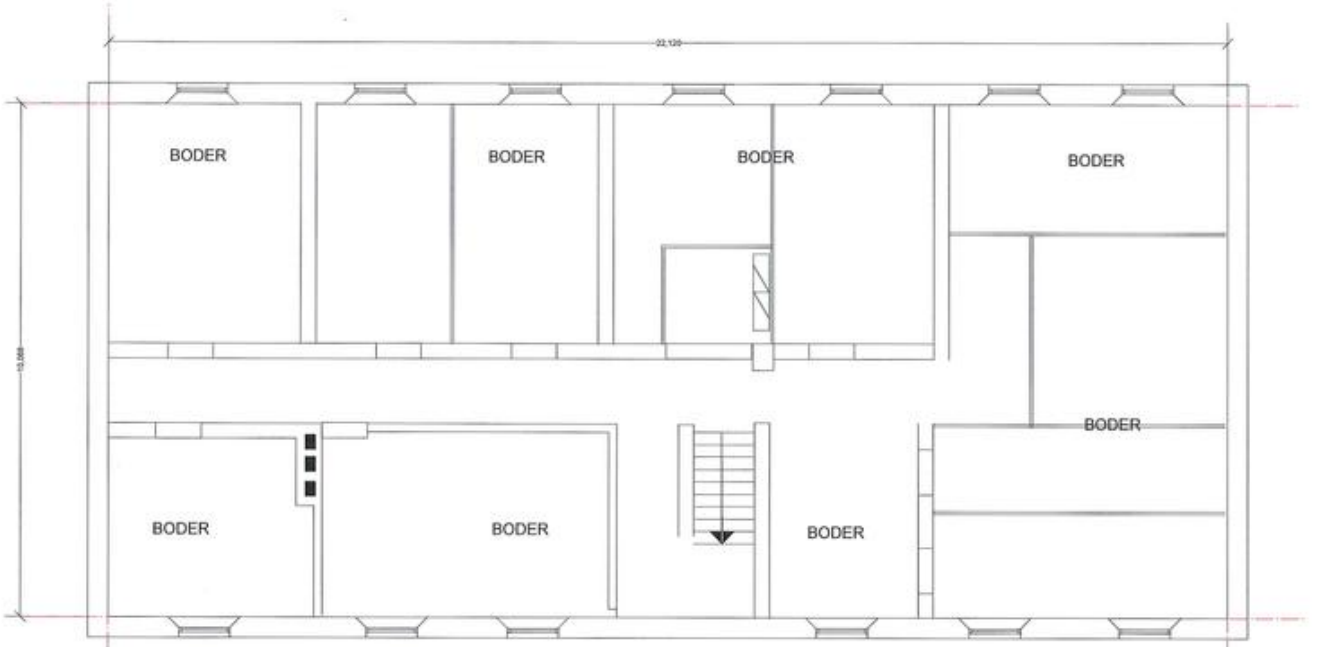
Som eldre fester:
⅛ Oslo Leiegårder

for Oslo kommune
Boligrådmannen

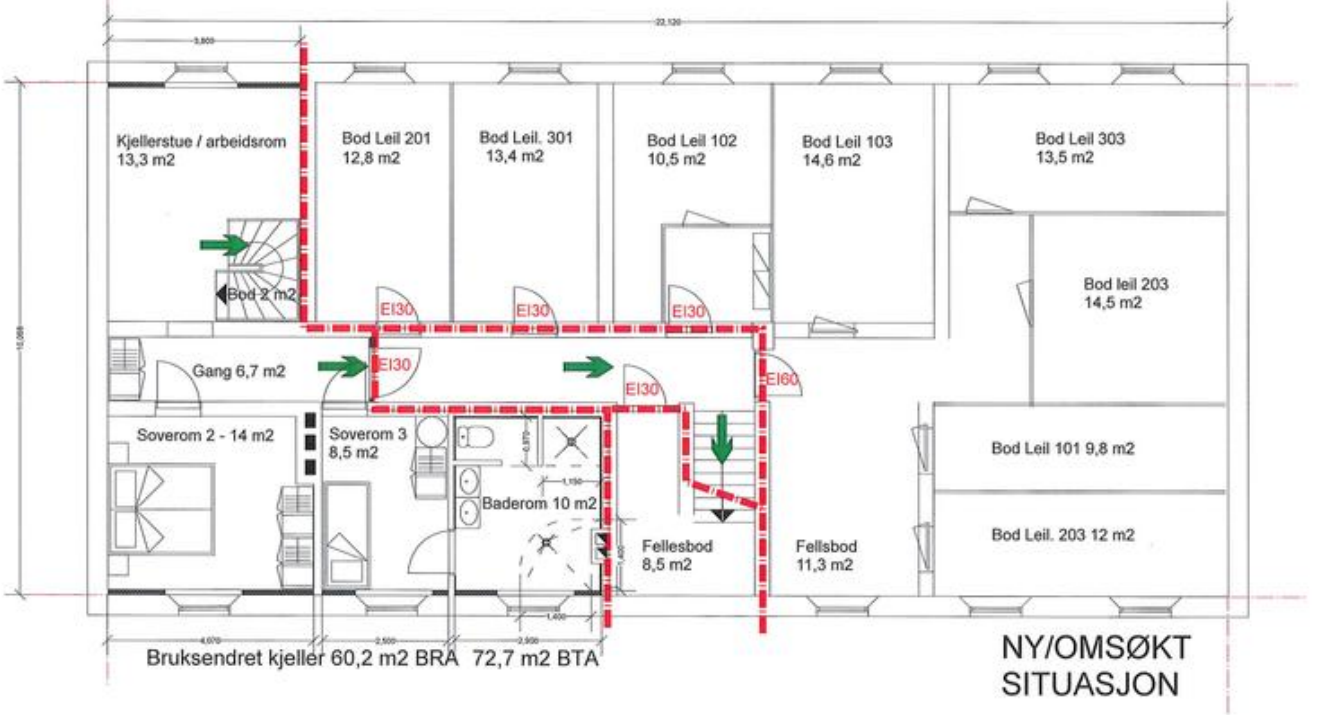
Trygve Nilsen (sign.)

Som ny fester:
Boliglaget
Søndre Åsen kv. I

C. Kiønilsen (sign.)



EKSISTERENDE SITUASJON



Bruksendret kjeller 60,2 m2 BRA 72,7 m2 BTA

NY/OMSØKT SITUASJON

FASE: SØKNAD OM TILTAK

PLAN KJELLER

Gnr 224 Bn4. 194

nr.	dato	korreksjon
A	15.11.2016	Innrede bad

oppdragets navn
HANS NIELSENS HAUGES GATE 27

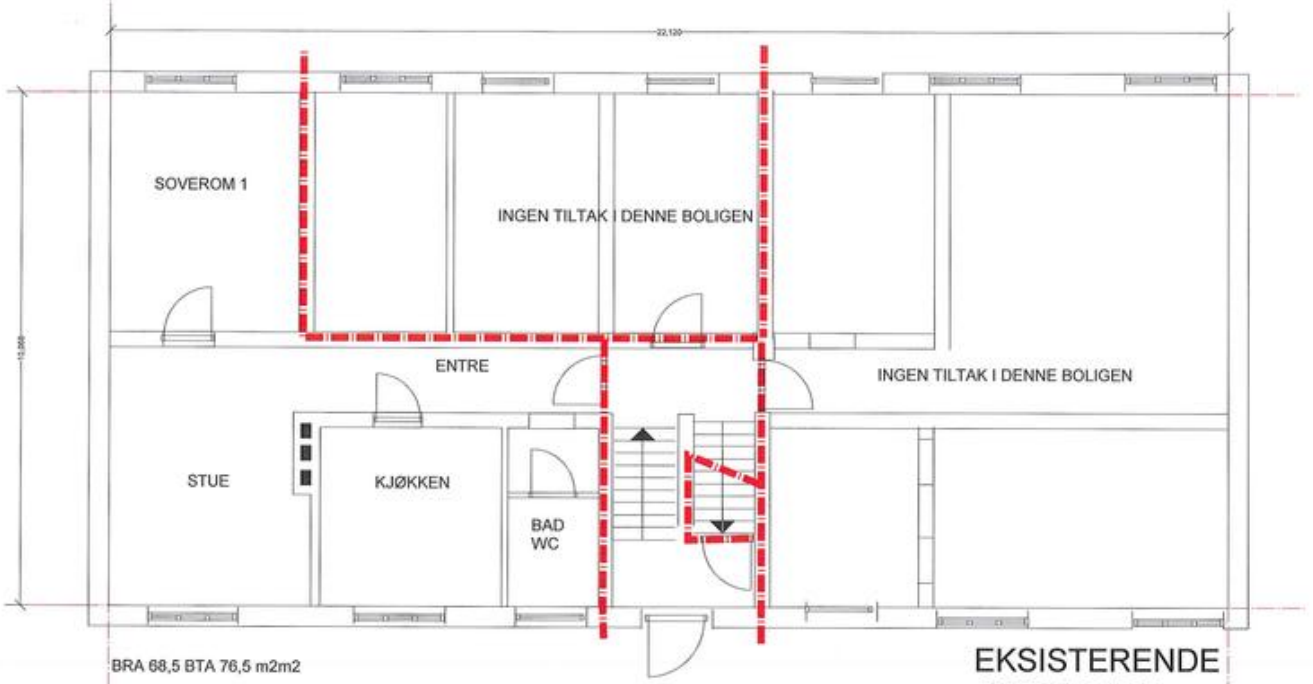
BRUKSENDRE DEL AV KJELLER

oppdragsgiver
EIRIK VATLAND

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Trondheimsveien 100 0502 Oslo
Tlf. 22 80 63 70 Fax. 22 80 63 71

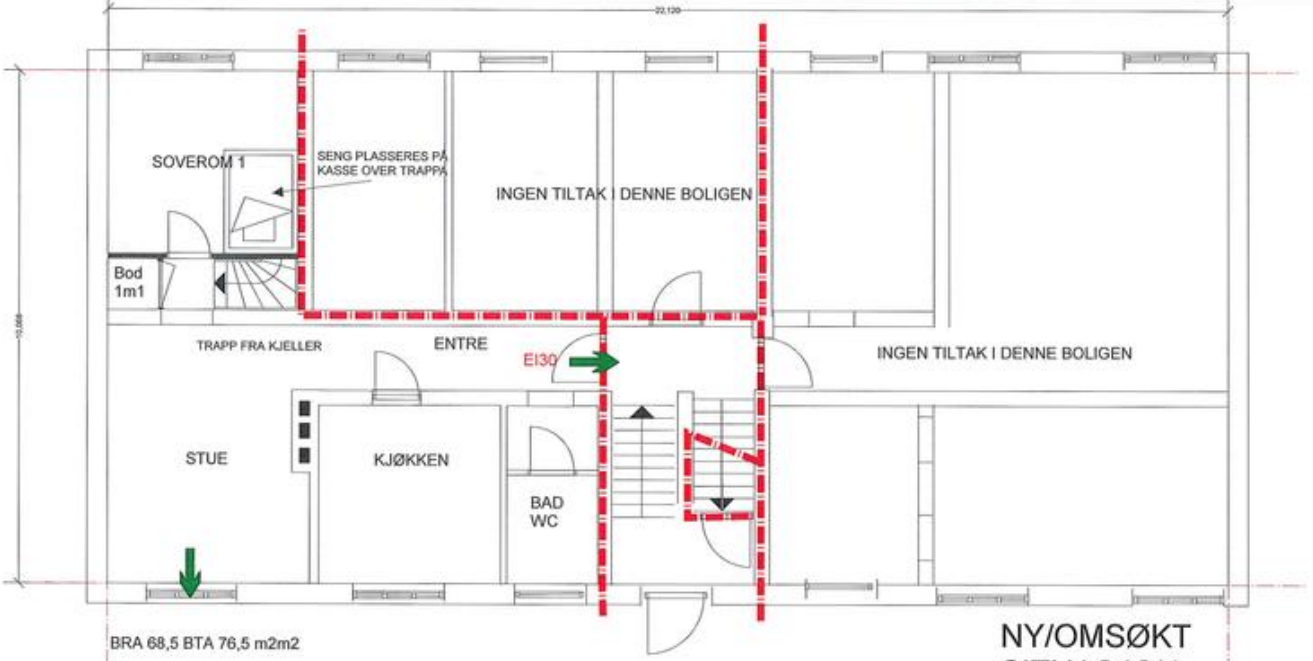
sign.	mål	dato
hk	1:100-A3	26.09.16

oppdragsnr.	tegn.nr
2016092	A001



BRA 68,5 BTA 76,5 m2m2

EKSISTERENDE SITUASJON



BRA 68,5 BTA 76,5 m2m2

NY/OMSØKT SITUASJON

FASE: SØKNAD OM TILTAK

PLAN 1. ETG.

Gnr 224 Bn4. 194

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

HANS NIELSENS HAUGES GATE 27

BRUKSENDRE DEL AV KJELLER

oppdragsgiver

EIRIK VATLAND

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Trondheimsveien 100 0502 Oslo
Tlf. 22 80 63 70 Fax. 22 80 63 71

sign.	mål	dato
hk	1:100-A3	26.09.16

oppdragsnr.	tegn.nr
2016092	A002

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 02.05.2018

Deres ref.: Lars Gammelager | Vår ref.: 201617779-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 27	Eiendom:	224/194/0/0
Tiltakshaver:	Erik Vatland	Adresse:	Hans Nilsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Hans Nielsen Hauges gate 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kjeller til oppholdsrom mottatt 27.04.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617779			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan og plan kjeller	A001	26.09.2016	1/20
Eksisterende plan og plan 1 etasje	A002	26.09.2016	1/21
Eksisterende snitt og snitt	A003	19.09.2016	1/23

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2018 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Erik Vatland, Hans Nilsen Hauges gate 27, 0481 OSLO, eirik@flytas.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THOMASSEN ARKITEKTKONTOR AS
Buerstranda 6
3234 SANDEFJORD

Dato: 12.01.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201715103-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 27	Eiendom:	224/194/0/0
Tiltakshaver:	Henriette Lunde	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO
Søker:	THOMASSEN ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Buerstranda 6, 3234 SANDEFJORD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hans Nielsen Hauges gate 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsledninger, mottatt 10.01.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715103			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	E-2	28.07.2017	1/9
Plan 1. etasje	E-1	28.07.2017	1/10
Snitt	E-3	28.07.2017	1/11
Skjema rørledninger		15.06.2017	1/12

Klagefristen er tre uker

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

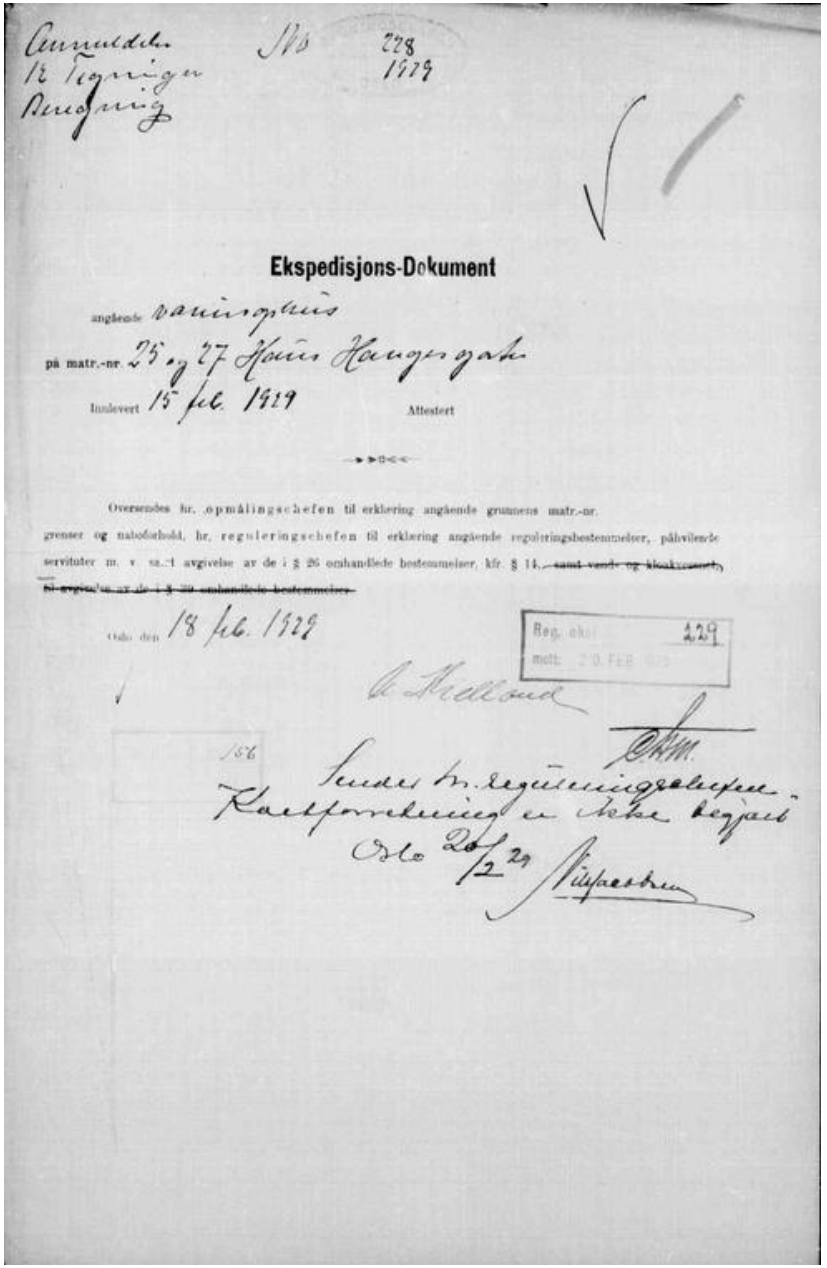
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Henriette Lunde, Hans Nielsen Hauges gate 27, 0481 OSLO, henriettenlunde@gmail.com



Anmeldt.
R. Tegninger
Bygning

No 228
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 25 og 27 Hans Hauges gate

Innlevert 15 feb. 1929 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående regulringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14. ~~samt vann- og kloakrevers, til avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser.~~

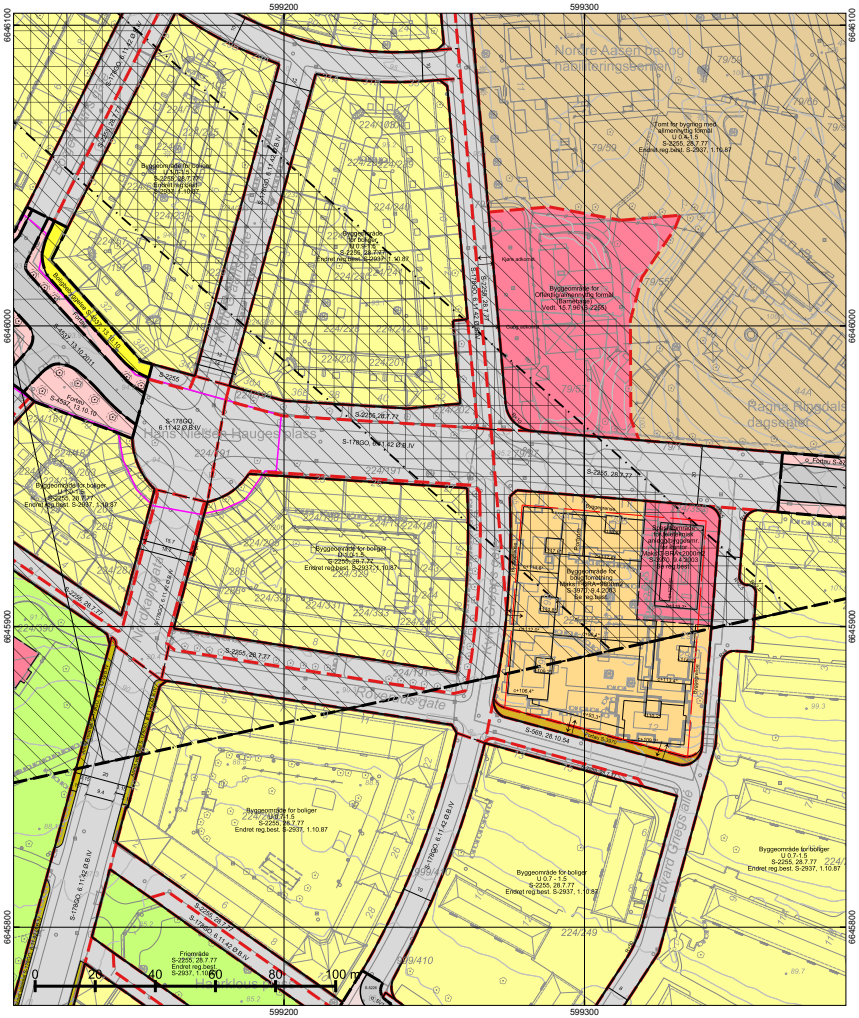
Oslo den 18 feb. 1929

Reg. ekst. 429
mott. 20. FEB

A. Hellund

186

Sendes hr. reguleringssjefen
Kartforretning er ikke begjært
Oslo 20/2 29



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138349/ 86505405
Deres ref.: 55528/ LITR@MSNOP
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/194

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 643 - Televerkanlegg

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun

- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0022/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 27 0481 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 194 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