NORDVIK

Hasleveien 26

2 soverom | 74 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hasleveien 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.04.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og innbydende 3-roms leilighet i 6.etg. med spektakulær utsikt og balkong. Heis og garasjeplass* Fibernett

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**3 380,-**
Totalpris	**7 633 192,-**
Fellesgjeld	**129 812,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 387,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Romslig og moderne 3-roms leilighet, beliggende høyt og fritt i byggets 6. etasje med heisadkomst. Leiligheten byr på en solrik balkong og spektakulær utsikt mot både Oslofjorden og Holmenkollen. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, samt en separat gang med dør til soverommene, som gir en naturlig og skjermet inndeling av leiligheten.

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på en høyde mellom Carl Berner, Frydenberg og Sinsen, tilbaketrukket fra støy og trafikk. Samtidig er det kort vei til Grünerløkka, Torshov, Sagene og Oslo sentrum, med et bredt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter.

Kort fortalt:
Leierett til garasjeplass
Balkong med ekstraordinær utsikt
Fibernett
Ingen forkjøpsrett eller dok. avgift

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Hasleveien 26

6. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.








































Electrolux






NORGES HISTORIE
THE COLD START PROBLEM





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0040/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hasleveien 26, 0571 OSLO
Gnr 126, bnr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 603 i Utsiktstoppen Borettslag, org.nr. 989986694

Selgere
Tomás Donnelly
Anna Elise Hjertvik

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
129 812,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 629 812,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 000,- (Innflyttingsgebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
3 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
12 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 633 192,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 642 692,- (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
2006

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, toalettrom, bod
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig romhøyde på opptil 2,41 meter i stue.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innhold
Leiligheten har en flott beliggenhet i 6. etasje med heisadkomst, og inneholder entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 bod på ca. 6 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
Svært lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til balkong, som gir rikelig med naturlig lys og en hyggelig utsikt. Stuen har god plass til en romslig sofaseksjon med tilhørende møblement, samt et større spisebord – perfekt for sosiale sammenkomster. Gulvet er belagt med flott eikeparkett, og overflatene er malt i lyse, moderne fargetoner.

Balkong:
Direkte utgang til en herlig balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold og en imponerende utsikt mot både Holmenkollen og Oslofjorden. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, og har god plass til utemøbler og hyggelig beplantning. Betongdekke belagt med treheller. Rekkverk med høyde på 118 cm.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som gir en luftig og sosial planløsning. Innredningen er fra ca. 2017 og fremstår lys og pen, med hvite, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator med mekanisk avtrekk. Platetopp og ventilator er nylig oppgradert og installert av fagfolk i mars 2026.
Boligen har avtrekk via ventilasjonsanlegg. Komfyrvakt bør installeres.

Mellomgang:
Lys og trivelig mellomgang med adkomst til bad og boligens to soverom.

Bad:
Pent, flislagt baderom innredet med heldekkende servant med underskap, speil og belysning. Dusjhjørne med vegger i herdet glass samt vegghengt toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin, flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord, og har en stor garderobeløsning som medfølger. Det andre soverommet har en god størrelse og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom med servant, speil og toalett. Rommet har mekanisk avtrekk, parkett på gulv og malte veggflater. Adkomst fra entré.

Entré:
Innbydende og romslig entré med stor skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Dørcalling er plassert ved inngangsdøren. Fra entréen er det adkomst til separat toalett og en romslig intern bod, som gir leiligheten svært gode lagringsmuligheter.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Med boligen følger leierett til parkeringsplass 30016 (plasser leies ut gjennom styret). Leieforholdet kan overtas av kjøper dersom ønskelig. Leien på kr. 1 100,- kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper administrasjonskostnader på kr. 850,- etter gjeldene priser til forretningsfører ved tildeling av plass. Det er mulig å installere ladeboks på parkeringsplassen som leiligheten har leierett til.

Det finnes 3 gjesteparkeringsplasser på borettslagets tomt.

--

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I juli 2025 ble fugene i dusjsonen erstattet. Arbeidet ble utført av Fugemesteren AS. I 2019 ble det lagt flis på flis på gulv, nytt servantskap, ny dusjdører og byttet til vegghengt toalett. Arbeidet ble utført av Metrix kreative rom AS.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja. Forrige eier opplyste i egenerklæringen at det ble utført kontroll av ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget før vi kjøpte leiligheten i november 2021.

- 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.
Svar: Ja. Det har blitt rapportert om skjeggkre i en annen leilighet i blokka, men ikke observert i vår leilighet.

- 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?
Svar: Ja. Det er planer om å bygge ut nabotomta Sinsenveien 11 i løpet av de kommende årene: https://www.sinsenveien11.no

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører: Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke belagt med treheller. Rekkverkshøyde på 118 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG2
Overflater
Stedvis bruksmerker.
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer er påregnelig på sikt.

Innvendige dører
Noe slitasje på dørblader.
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer er påregnelig på sikt.

6. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.
Konsekvens/tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

6. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

6. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Noe elde på nedre del av speil dog fremstår med tiltenkt funksjon.
Konsekvens/tiltak: Utskiftning av speil er påregnelig på sikt.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Helse, miljø og sikkerhet
Brannslukkingsapparat, røykvarsler på batteri.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Lampe over spisebordet.

Følgende medfølger handelen:
- Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 8600 kWh
Strømkostnad forrige år: 8595 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 387,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, fibernett, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, eiendomsskatt samt renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Herav:
Felleskostnader 4037,-
Ytre vedlikehold 100,-
Fibernett 250,-

I tillegg tilkommer kr. 1 100,- i mnd. dersom kjøper ønsker å overta leierett til parkeringsplass.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som innbetales i fellesutgifter til borettslaget, må det påregnes kostnader for strøm, oppvarming, varmtvann, forsikringer (innbo m.m.).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 792 451,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 169 802,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 47 andelsleiligheter over 12 etasjer.
Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Styret kan kontaktes per mail: utsiktstoppen@gmail.com.
Borettslaget har egen hjemmeside: www.utsiktstoppen.no.

Styrets årsrapport for 2025:
- Styret har siste år avholdt 3 styremøter og behandlet totalt 27 saker.
- Det har vært et rolig år og av litt større saker kan nevnes:
- Økning av fellesutgifter pga høyere kostnader
- Belysning i heis er skiftet ut med LED belysning
- Utskifting av nødlys og ledelys i fellesområder og trappeløp etter årskontroll fra Norsk Brannvern.
- Det har også blitt stiftet en beboeraksjon som retter oppmerksomheten mot utbygginger i nabolaget. Der er vi engsasjert.

Styret skriver følgende pr. mail den 23.03.2026:
- Har dere noen planlagte prosjekter for borettslaget fremover?
"Det er planlagt en større investering (300.000 kroner pluss) for å bytte ut lamper i fellesområder til LED. Forslag om dette fremmes av styret på generalforsamlingen."

- Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld i 2026?
"Det er ikke planlagt, men det kan komme i forbindelse med LED-investeringen OM den blir vedtatt og da hvilken finansiering som velges."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 129 812,-pr. 18.02.2026

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207357537
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 29 472 706,62
Innfrielsesdato: 30.05.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo for leiligheten: 0,00
Kapitalkostnader for leiligheten: 0,00

Lån 2:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207367559
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 5 107 922,00
Innfrielsesdato: 30.05.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 129 811,46
Kapitalkostnader for leiligheten: 4 262,17

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

IN-lån på lånenr.: 98207357537
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 192,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat pr. 31.12.2024 var på kr. 406 238 mot budsjettert 390 002,- for året 2025.
Disponible midler per 31.12.2024 var kr 792 922.

Regnskap for 2024 med budsjett for 2025 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget arrangerer to dugnader pr. år (vår og høst).

Dyrehold
Husdyr skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6590561

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 918 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det

følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen befinner seg i et sentralt område med gangavstand til mange av byens fasiliteter.

Nærhet til Carl Berner Passasjen som ligger flott til i et verneverdig teglsteinsbygg. Her finner du blant annet Vinmonopolet, KIWI dagligvarebutikk, Apotek1 og blomsterforretning. På Carl Berner Torg ligger ytterligere butikker og servicetilbud som COOP dagligvareforretning, Kaffebrenneriet, blomsterbutikk m.m. SATS treningssenter ca. 2 minutters gange fra boligen.

Rosenhoff, Rodeløkka og Hasle er naboområder. Det er ellers kort vei til Grünerløkka med sitt yrende kulturliv, barer, restauranter, parker og shopping.

Kort vei til Akerselven som renner fra Maridalen til Bjørvika. Her er det muligheter for lange jogge- og gåturer langs hele elven. Nærhet til flotte Torshovparken med muligheter for rekreasjon, tur, grilling, ballspill og aktiviteter for unge og voksne som arrangeres gjennom store deler av sommeren.

Det er et svært godt tilbud for offentlig kommunikasjon i området. T-banestasjon på Carl Berners plass og Sinsen. Det går både trikk, buss og T-bane like utenfor leiligheten, med direkte forbindelse til store deler av byen. T-bane nr. 5 stopper på Carl Berner og tar deg hele veien gjennom Oslo sentrum. Fra Carl Berners plass går trikk nr. 17, busslinjene 20, 21, 28, 33, 120, 345, 435 samt flybussen. Fra Rosenhoff går busslinjene 31, 31E, 33, 380, 390, 390E og 390N.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.05.2008.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

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 byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-3973, datert 09.04.2003. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan og byggesaker i området:
- Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202451391 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.01.2024
Saken fortsetter i: 2025/06699

Planbeskrivelse: Hensikten med planen er å legge rammene for en transformasjon av eksisterende bebyggelse til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting m.fl., samt tilbygg, påbygg og et nytt bygg. Det skal etableres en ny gangforbindelse gjennom området og et torg i nordvest. I dag brukes bygget blant annet til atelier, legekontor, danseskole, pølseproduksjon og minilager. Planforslaget åpner for at bygningsmassen kan transformeres og tas i bruk til boliger i tillegg til forretninger, kulturinstitusjoner, kontorer, bevertning, håndverksvirksomheter og uteoppholdsarealer. Det sikres et minimumskrav til andel boliger, noe som sikrer at primærfunksjonen over 1. etasje vil være bolig.

Bebyggelse mot Sinsenveien: Mot Sinsenveien skal bebyggelsen utformes med hensyn til kulturmiljøet i Sinsenbyen. Det er derfor lagt vekt på å sikre mer detaljerte føringer for fasadeutformingen mot Sinsenveien i planbestemmelsene, enn for den øvrige bebyggelsen innenfor planområdet. Det tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse langs Sinsenveien. Maksimalt tillatt gesimshøyde ut mot Sinsenveien er lik eller lavere enn gesimshøydene til bebyggelsen i Sinsenbyen på den andre siden av veien. Maksimalt tillatt byggehøyde tilsvarer maks 5 etasjer mot gata, før det tillates tilbaketrukne påbygg i 1 til 2 etasjer. De øverste 1-2 etasjene skal trekkes tilbake fra fasadelivet for å redusere høydevirkningen fra gateplan, og minimere skyggevirkning. Det tillates tekniske installasjoner og møblering på uteoppholdsarealer over maksimal tillatt gesimshøyde.

- Sinsenveien 4 - påbygg studentbolig
Saksnummer 2025/08395 - Byggesak
Denne saken er en fortsettelse av sak 202456551
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Tiltaket gjelder påbygg i én etasje mellom tekniske rom på taket av Sinsenveien 4. Sinsenveien 4. fikk rammetillatelse til bruksendring til studentboliger 27.10.2023 i sak 2303018 og er nå under oppføring. Påbygget består av 4 studentleiligheter og et fellesrom. Tiltaket vil også gi endret plassering av takterrassen.

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/

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

301/126/11:
09.06.1911 - Dokumentnr: 900766 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:35

20.09.1929 - Dokumentnr: 912235 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:35

22.01.1936 - Dokumentnr: 915025 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:35

24.09.1946 - Dokumentnr: 9108 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.11.1947 - Dokumentnr: 14120 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

07.06.2002 - Dokumentnr: 37003 - Erklæring/avtale bestemmelser om gangvei
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2004 - Dokumentnr: 36750 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om riving av eksisterende bygningsmasse innen
30/3-06 Med flere bestemmelser

26.06.2006 - Dokumentnr: 298735 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Hasleveien godkjennes når den er opparbeidet ihht plan- og bygningslovens bestemmelser.

Ved tilbakekall på egen bekostning legge ut veien og vederlagsfri avståelse av veggrunn.
Med flere bestemmelser

19.10.1877 - Dokumentnr: 900218 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:1

12.04.1912 - Dokumentnr: 900875 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 126, BNR. 36

08.02.1963 - Dokumentnr: 921491 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 83, BNR. 364 OG BNR 346
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:35

02.10.2002 - Dokumentnr: 64443 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:35

01.11.2002 - Dokumentnr: 71502 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2002 - Dokumentnr: 71504 - Målebrev

30.08.2004 - Dokumentnr: 58605 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:143

16.01.2007 - Dokumentnr: 131598 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:126 Bnr:144

10.11.2005 - Dokumentnr: 76537 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:98
Bruksrett Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan og bygningsetaten

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.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 317,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger kostnadsfritt) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (kveldsfoto koster kr 5.000,- ekstra) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 567,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. april 2026

Ansvarlig megler
Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hasleveien 26

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 236 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	10 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	20 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km

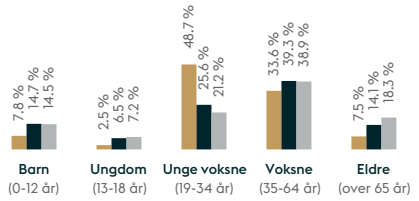
Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	4 min 0.3 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	3 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	5 min 0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	4 min
Rosenhoff	7 min
CrossFit Yggdrasil	2 min
Mudo Gym Carl Berner	2 min

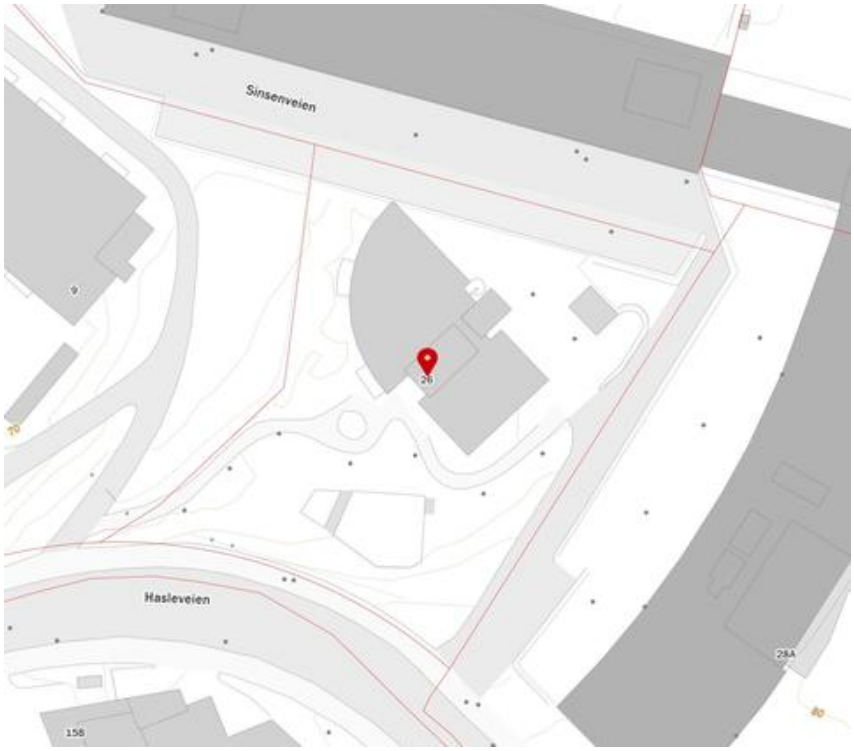
«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hasleveien 26 , 0571 OSLO
OSLO kommune
gnr. 126, bnr. 11
Andelsnummer 603

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2373 **Eiendomsverdi ref nr:** LL1061

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2006, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 6. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke belagt med treheller. Rekkverkshøyde på 118 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis bruksmerker generelt.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis bruksslitasje på dørblad og karmer.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring dog flis på flis på gulv i 2019 iht. eiers opplysninger. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) 1 stk bomflis ved dør dog fremstår som fast uten løse flisfuger, men bør holdes under oppsyn. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Vegger av stålstender og stålsviller med gipsplater der fuktmåling ble utført i bunn av veggplate.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkett på gulv og malte flater på vegg. Servant, speil, klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det gjøres for øvrig oppmerksom på alder der kommende behov for lokale utskiftninger er påregnelig på sikt og tilfaller ny eier. Tg er gitt grunnet normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken og veggventiler.

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra byggeår plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

Brannslukkingsapparat, røykvarsler på batteri.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

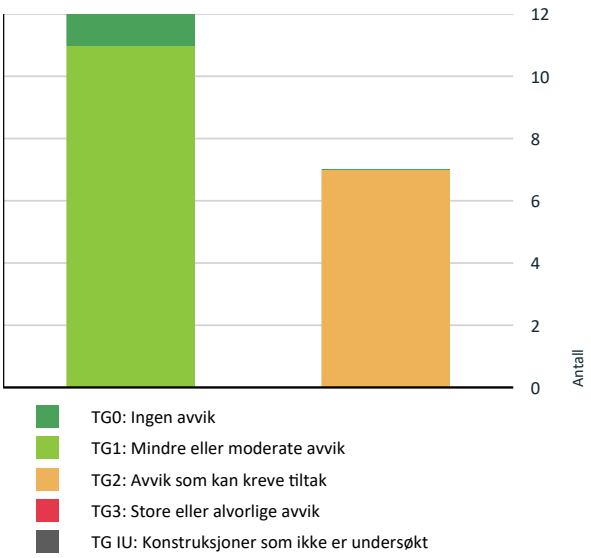
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke belagt med treheller. Rekkverkshøyde på 118 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis bruksmerker generelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer er påregnelig på sikt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis bruksslitasje på dørblad og karmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på dørblader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer er påregnelig på sikt.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring dog flis på flis på gulv i 2019 iht. eiers opplysninger. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) 1 stk bomflis ved dør dog fremstår som fast uten løse flisfuger, men bør holdes under oppsyn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



6. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe elde på nedre del av speil dog fremstår med tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftning av speil er påregnelig på sikt.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Vegger av stålstender og stålsviller med gipsplater der fuktmåling ble utført i bunn av veggplate.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv og malte flater på vegg. Servant, speil, klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det gjøres for øvrig oppmerksom på alder der kommende behov for lokale utskiftninger er påregnelig på sikt og tilfaller ny eier. Tg er gitt grunnet normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken og veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra byggeår plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat, røykvarsler på batteri.

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	74			74	5
Felles kjeller		6		6	
SUM	**74**	**6**			**5**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, toalettrom, bod		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,41 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Tomás Donnelly	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	11		0	1918.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hasleveien 26

Hjemmelshaver
Tomás Donnelly

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
603/UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG	989986694	603	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Hjertvik Anna Elise, Donnelly Tomas Stroop

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
603

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg skadeforsikring	6590561			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannteknisk 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.

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.

• 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/LL1061

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

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
18. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hasleveien 26, 0571 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Tomás Donnelly, Anna Elise Hjertvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6590561
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I juli 2025 ble fugene i dusjsonen erstattet. Arbeidet ble utført av Fugemesteren AS. I 2019 ble det lagt flis på flis på gulv, nytt servantskap, ny dusjdører og byttet til vegghengt toalett. Arbeidet ble utført av Metrix kreative rom AS.

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

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

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Forrige eier opplyste i egenerklæringen at det ble utført kontroll av ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget før vi kjøpte leiligheten i november 2021.

---

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?

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Det har blitt rapportert om skjeggkre i en annen leilighet i blokka, men ikke observert i vår leilighet.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er planer om å bygge ut nabotomta Sinsenveien 11 i løpet av de kommende årene: https://www.sinsenveien11.no

---

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: 21-0040/26

enova

Energiattest



Adresse	
Hasleveien 26, 0571 OSLO	
Dato for energimerking **17.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260617**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81785147**
Gårdsnummer **126**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0603**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
125,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
125,58 kWh/m²	**9 293 kWh**



Hasleveien 26, 0571 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hasleveien 26, 0571 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Spørsmål om energiattesten

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5792
UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 18:00, The Motor Initiative AS, Konghellegata 14, 0572 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 5792.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 5792.pdf
3. 5792 Utsiktstoppen Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

Roller og kandidater

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

- Christian Magnus Olsen
- Sander Paulsen Mo

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

- Karianne Hassel
- Ursula Barbara Deutscher

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - 5792.pdf

Styrets årsrapport

Styret har siste år avholdt 3 styremøter og behandlet totalt 27 saker.

Det har vært et rolig år og av litt større saker kan nevnes:

Økning av fellesutgifter pga høyere kostnader

Belysning i heis er skiftet ut med LED belysning

Utskifting av nødlys og ledelys i fellesområder og trappeløp etter årskontroll fra Norsk Brannvern.

Det har også blitt stiftet en beboeraksjon som retter oppmerksomheten mot utbygginger i nabolaget. Der er vi engsasjert.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per 31.12.2024 var kr 792 922.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 989 986 694, KUNDENR. 5792

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**891 681**	**982 521**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		406 238	3 723 947
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-404 998	-693 519
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-100 000	-3 121 267
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-98 760**	**-90 839**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**792 922**	**891 681**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 097 383	1 243 549
Kortsiktig gjeld	-304 461	-351 867
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**792 922**	**891 682**

UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 989 986 694, KUNDENR. 5792

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 266 658	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 000 167	4 196 578	4 983 940	4 606 602
Andre inntekter	3	19 075	24 089	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 285 900**	**4 220 667**	**4 983 940**	**4 606 602**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 573	-8 387	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 358	-98 293	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-4 478	-4 063	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-282 291	-232 273	-365 500	-371 000
Forsikringer		-188 543	-164 998	-179 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-533 742	-483 556	-581 910	-662 000
Energi/fyring		-121 937	-116 275	-95 128	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 052	-143 052	-134 640	-140 000
Andre driftskostnader	10	-301 771	-280 132	-282 980	-292 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 791 434**	**-1 633 717**	**-1 885 848**	**-2 022 600**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**2 494 466**	**2 586 950**	**3 098 092**	**2 584 002**
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	3 121 267	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 594 466**	**5 708 217**	**3 098 092**	**2 584 002**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 271	24 033	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-2 213 498	-2 008 304	-2 340 000	-2 195 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 188 227**	**-1 984 271**	**-2 339 000**	**-2 194 000**
ÅRSRESULTAT		**406 238**	**3 723 947**	**759 092**	**390 002**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		406 238	3 723 947		

UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 989 986 694, KUNDENR. 5792

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	101 390 000	101 390 000
Tomt		18 000 000	18 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**119 390 000**	**119 390 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 914	49 516
Forskuddsbetalte kostnader		11 921	11 921
Andre kortsiktige fordringer		0	45 951
Driftskonto OBOS-banken		587 454	510 445
Sparekonto OBOS-banken		485 094	625 716
SUM OMLØPSMIDLER		**1 097 383**	**1 243 549**
SUM EIENDELER		**120 487 383**	**120 633 549**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 5 000		235 000	235 000
Annen egenkapital	14	45 817 026	45 410 787
SUM EGENKAPITAL		**46 052 026**	**45 645 787**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	38 533 157	39 038 155
Borettsinnskudd	16	35 597 739	35 597 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 130 896**	**74 635 894**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 838	45 051
Leverandørgjeld		70 957	81 223
Påløpte renter		192 035	190 123
Påløpte avdrag		0	35 435
Annen kortsiktig gjeld	17	24 631	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**304 461**	**351 867**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**120 487 383**	**120 633 549**
Pantstillelse	18	202 712 261	202 712 261
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025
Styret i Utsiktstoppen Borettslag

Tor Richard Maløen/s/ Christian Magnus Olsen/s/ Aleksander Storsveen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 401 141
Garasje	379 920
Fibernett	140 750
Ytre Vedlikehold	56 300
Eiendomsskatt	22 056
Kapitalkostnader på IN-lån	2 288 744
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-22 086
Overført til kapitalkostnader	-2 266 658
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 000 167**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innflyttingsgebyr	2 000
Nettinnbetalinger	16 625
Nøkler	450
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 075**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 573.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 478
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 478**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-71 232
Drift/vedlikehold elektro	-3 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 404
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 711
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 236
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 071
Kostnader dugnader	-5 887
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-282 291**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 070
Vann- og avløpsavgift	-311 928
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-533 742**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 441
Annet driftsmateriale	-248
Lyspærer og sikringer	-6 625
Renhold ved firmaer	-243 195
Snørydding	-18 750
Andre fremmede tjenester	-10 002
Kontor- og datarekvisita	-1 329
Andre kontorkostnader	-2 043
Bank- og kortgebyr	-3 136
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-301 771**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 656
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 378
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 237
SUM FINANSINNTEKTER	**25 271**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 917 206
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-296 247
Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 213 498**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2006	101 390 000
SUM BYGNINGER	**101 390 000**

Tomten ble kjøpt i 2006
Gnr.126/bnr.11
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	18 867 471
Egenkapital fra IN tidligere	32 094 043
Egenkapital fra IN 2024	100 000
Reduksjon EK fra IN	-5 244 488
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**45 817 026**

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig, 2008	-72 055 930	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 144 146	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	349 452	
Nedbetalt tidligere, IN	32 094 043	
Nedbetalt i år, IN	100 000	
		-33 368 289

Obos Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2008	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	779 586	
Nedbetalt i år	55 546	
		-5 164 868
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-38 533 157**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-35 597 739
SUM BORETTSINNSKUDD	**-35 597 739**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Aregningvskonto IN	-24 596
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-24 631**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 597 739
Pantelån	38 533 157
Beregnede IN-forpliktelser	26 949 555
TOTALT	**101 080 451**

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

Bygninger	101 390 000
Tomt	18 000 000
TOTALT	**119 390 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 borettslaget 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DCCHV-G17ZF-U7MGJ-3F6VH-EXIGH-6I8SQ

5792 Utsiktstoppen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Christian Magnus Olsen…….. Adresse: Hasleveien 26……...
E-postadresse……...

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ursula Barbara Deutscher…….. Adresse…Hasleveien 26……...
   E-postadresse……...
2. Navn: Karianne Hassel…….. Adresse…Hasleveien 26……...
   E-postadresse……...
3. Navn: …….. Adresse……...
   E-postadresse……...
4. Navn: …….. Adresse……...
   E-postadresse……...

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

CI. Som valgkomité foreslås:

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

F. Andre utvalg

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

E. Andre utvalg

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……..]

Dato…3. mars 2025…… I valgkomiteen for **Utsiktstoppen Borettslag**

Karianne Hassel…….. ……..

Tor Tangen…….. ……..

Protokoll til årsmøte 2025 for UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 989986694
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, The Motor Initiative AS, Konghellegata 14, 0572 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Representant fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører velges Vibeke Karlsen. Som protokollvitne velges Karianne Hassel.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sander Paulsen Mo

Følgende stilte til valg:
Sander Paulsen Mo

styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Emma Johansen

Følgende stilte til valg:
Emma Johansen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ursula Barbara Deutscher
Karianne Hassel

Følgende stilte til valg:
Ursula Barbara Deutscher
Karianne Hassel

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Karianne Hassel

Tor Tangen

Følgende stilte til valg:
Karianne Hassel
Tor Tangen

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0040/26 . Vår ref.: 5792-1-603 Dato: 18.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Utsiktstoppen Borettslag
Organisasjonsnr:	989986694
Andelseier:	Hjertvik, Anna Elise
Medeier:	Donnelly, Tomas Stroop
Leilighetsnummer:	603
Adresse:	Hasleveien 26, 0571 OSLO
Andelsnummer:	603
Gnr.	126
Bnr.	11
Borettsinnskudd:	Kr. 800 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6590561.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser til utleie gjennom styret. Leieforholdet kan overtas av kjøper (unntak er plass 30028 og 30025 som er handicapplass). Dersom ny eier skal overta leieforholdet må vi motta melding fra megler om dette i eierskiftemeldingen. Leien kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldene priser til forretningsfører ved tildeling av plass. Leietager faktureres av forretningsfører.
Kjøper blir fakturert av forretningsfører for innflyttingsgebyr kr 2.000,-. Jfr ¤ 5 i selskapets vedtekter. Andelseier kan innfri hele eller deler av andel fellesgjeld to ganger i året, h.h.v. 20.mai og 20.november. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207357537
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%

Restsaldo	29 472 706,62
Innfrielsesdato:	30.05.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207367559
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	5 107 922,00
Innfrielsesdato:	30.05.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 387,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820735753; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820735753; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Ytre Vedlikehold	100,00	
Felleskostnader	4 037,00	
Fibernett	250,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	745,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 193,-
Annen formue:	20 192,-
Gjeld:	129 811,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207357537
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207367559
Restsaldo:	129 811,46
Kapitalkostnader:	4 262,17
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 129 811,46,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tor Richard Maløen, e-post:utsiktstoppen@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Ordensreglement for Utsiktstoppen borettslag

Hensikten med ordensregler er først og fremst å opplyse om hva det betyr å bo sammen i et bofellesskap, men har også til hensikt å kunne fungere som en korrektiv rettesnor.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å riste tepper, lufte dyner o.l. fra balkongene eller gjennom vinduer.

2. Sittegruppen, området rundt, og grill skal ryddes og rengjøres etter bruk.

3. Utgangsdørene skal holdes låst. Dersom noen beboere eller andre må holde utgangsdørene oppe f.eks. ved av-/pålessing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren blir forsvarlig låst. Branntrapp er blokkens rømningsvei og skal ikke benyttes som utgangsdør. Døren ut fra branntrappen på utsiden av bygget skal til enhver tid være lukket.

4. Oppdager man feil og mangler på fellesarealer plikter man å melde dette til styret.

5. Alle boder skal holdes forsvarlig låst og det er ikke tillatt å oppbevare bensin/gass i kjellerboden – dette gjelder også hvis eksempelvis en moped oppbevares i boden.

RO

6. Det skal være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom **kl 23.00 og 06.00.**
   Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, lydsystemer, vaskemaskiner, glade gjester på balkongen ol.

7. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal **kun skje mellom 7.00 – 20.00 mandag til og med fredag, og mellom 10.00 – 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres.**
   Slikt arbeid skal avtales direkte / varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.

HUSDYR

8. Husdyr skal ikke være til sjenanse, hunders avføring på uteområder skal fjernes, hunders graving i plen og bed unngås og katter skal passes på slik at sjansen for at de blir innestengt i heis/kjeller og gjør fra seg i oppgangen unngås.

AVFALL OG RETURAVFALL

9. Alle søppelposer med restavfall skal knytes godt igjen og legges i søppeldunkene i søppelhuset. Disse søppeldunkene er kun til restavfall. Det anmodes om at grønne og blå gjenvinningsposer benyttes. Disse fås gratis hos alle dagligvareforretninger.

10. Oppussingsavfall og spesialavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.

11. Den enkelte beboer oppfordres til å bruke returpunktene for glass/metall i nærområdet.

    Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter settes utenfor konteinere eller søppelhuset.

12. Det er ikke tillatt å sette søppelposer i oppgangen.

Papirbeholderen tømmes 1 gang pr. uke (mandag) og avfallsbeholderen tømmes 3 ganger pr. uke (mandag, onsdag, fredag), pt.

PARKERING

13. Borettslaget disponerer 3 – tre – parkeringsplasser. Disse er kun beregnet for gjester til borettshavere og skal ikke disponeres av borettshavere. Maks tid for bruk er 3 døgn sammenhengende. Parkerte biler som står utover lovlig tid, eller bilen tilhører borettshaver, borttaues for eiers omkostninger.
    Det er under ingen omstendighet tillatt å la biler gå på tomgang utenfor blokken.

UTLEIE AV BORETTSENHET

14. Utleie av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

15. Utleie av borettsenhet er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om utleie. Tiden for utleie gjelder kun èn gang i løpet av tiden andelseieren eier leiligheten, ref. Lov om burettslag. § 5-5.*Overlating av bruken for opptil tre år.*

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

16. Bygningsmessige endringer som kan påvirke bærende elementer i bygningen må ikke foretas.

17. Overflatebehandling av balkongdekke/balkongtak skal kun skje med produkter godkjent/anvist av styret.

18. Beboer/eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

19. Beboer/eier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig, forskriftsmessig og fagmessig. Med forskriftsmessig menes også at fagarbeid skal utføres mot kvittering og garanti.

BRANNSIKRING

20. Trappeoppgang, kjellergang, søppelrom og garasje må holdes ryddig. Disse arealene skal ikke benyttes til lagring eller oppbevaring av gjenstander.

21. Alle beboere plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks, orientere seg om slukkeutstyr og rømningsveier, samt er ansvarlige for at rømningsveier ikke er blokkert.

22. Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Oppbevaring av bildekk og annet materiell kan oppbevares i beboernes boder og skal ikke være til sjenanse for øvrige parkeringsplasser eller fellesareal i garasjen. Lett antennelig materiell (gass, bensin, olje, etc.) er ikke tillatt oppbevart i garasje.

Vedtatt på generalforsamling 09.05.2016

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET UTSIKTSTOPPEN (org.nr 989 986 694)
Vedtatt på generalforsamling 12.06.2007
Sist endret på generalforsamling 04.06.2014

---

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Utsiktstoppen, med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring og leie ut boliger i slike bygg til andelseiere.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål av andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Borettslaget er ikke tilknyttet noe boligbyggerlag.

Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes interesser.

§ 2. Andeler – ansvar.

Andelenes pålydende skal være på fem tusen - 5000 - kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne.

Bare enkeltpersoner kan være andelseiere i borettslaget (fysiske personer). Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn én andel.

Likevel kan borettslaget tegne og eie andeler med de begrensninger som følger av borettslagsloven.

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

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, § 4.

En andelseier, som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Overdragelse av andeler skal meldes skriftlig til styret før overdragelsen skjer. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Det påløper et innflyttingsgebyr på kr 2 000,- til nye andelseiere. Gebyret skal dekke borettslagets administrasjon av eier/leieskifter, postskilt skader ved innflytting mm. Gebyret gjelder også ved framleie, jfr § 16

Gebyret gjelder ikke ved utleie av hybler knyttet til andelseiers leilighet.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jf § 13 i lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiernes eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med ved sin død. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsene er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen tretti dager etter at det mottok søknad om godkjenning eller annen skriftlig melding om at andel ønskes overført.

I meldingen fra styret skal opplyses om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen tretti dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger, som nevnt i fjerde ledd, er ervervet å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde ha kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

§ 6. Forkjøpsrett.

Det er ingen forkjøpsrett i bolaget.

§7. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en leder, to medlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er to år.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når samtlige medlemmer er til stede og minst to stemmer for vedtaket. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn en tredjedel av samtlige stemmeberettigede.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedel av de av gitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller riving av de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i vedtektenes § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige husleier.

§ 9. Firmategning.

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i laget er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel – dog minst fire av andelseierne – skriftlig krevere det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen, når det settes frem krav om det, senest innen den frist som styret har opplyst om.

Skal et forslag, som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme til sammen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
a) Opptaking av navnefortegnelse.
b) Valg av sekretær/referent og av to personer til å undertegne protokollen.
c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsmelding fra Styret, med Revisors beretning.

3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til Styret og revisor, herunder avgjøres også spørsmålet om hvilken revisor vi skal ha, jf § 13 i disse vedtektene.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen skal ledes av leder i styret eller en annen møteleder, valgt av generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 14. Taushetsplikt.

Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeidet får vite om:

a) noens personlige forhold
b) tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessige betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 15. Endring av vedtekter og stiftelsesvilkårene.

Endring av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 16. Bruksoverlating.

Det må søkes styret om bruksoverlating. Gebyr på kr 2 000,- vil også gjelde her, jf. §5, 2.ledd. Det er ingen begrensning på rett til bruksoverlating utover det som fremgår av loven. Styret må informeres om leietaker og dens telefonnummer, samt leieperiode.

§ 17. Garasjeanlegg.

Garasjeplassene skal borettslaget leie ut, fortrinnsvis til andelseiere i borettslaget. I samsvar med iHUS- kontrakten, skal leierett følge den enkelte leilighet og kan overdras sammen med denne. Ved opphør grunnet oppsigelse eller mislighold tilfaller leieretten andelseiere på venteliste. Oppsigelsestid er vanligvis tre måneder. Pris for leie av garasjeplassene blir til enhver tid fastsatt av borettslagets styre. Fremleie må godkjennes av styret.

§ 18. Fasadeforandringer.

Andelseiere som vil gjennomføre fasadeforandringer som for eksempel å sette opp lysarmatur på veranda, skal først søke styret om godkjennelse og styret kan ikke under noen omstendigheter godkjenne forandringer som skjemmer den opprinnelige arkitektur.

§ 19. Husordensregler.

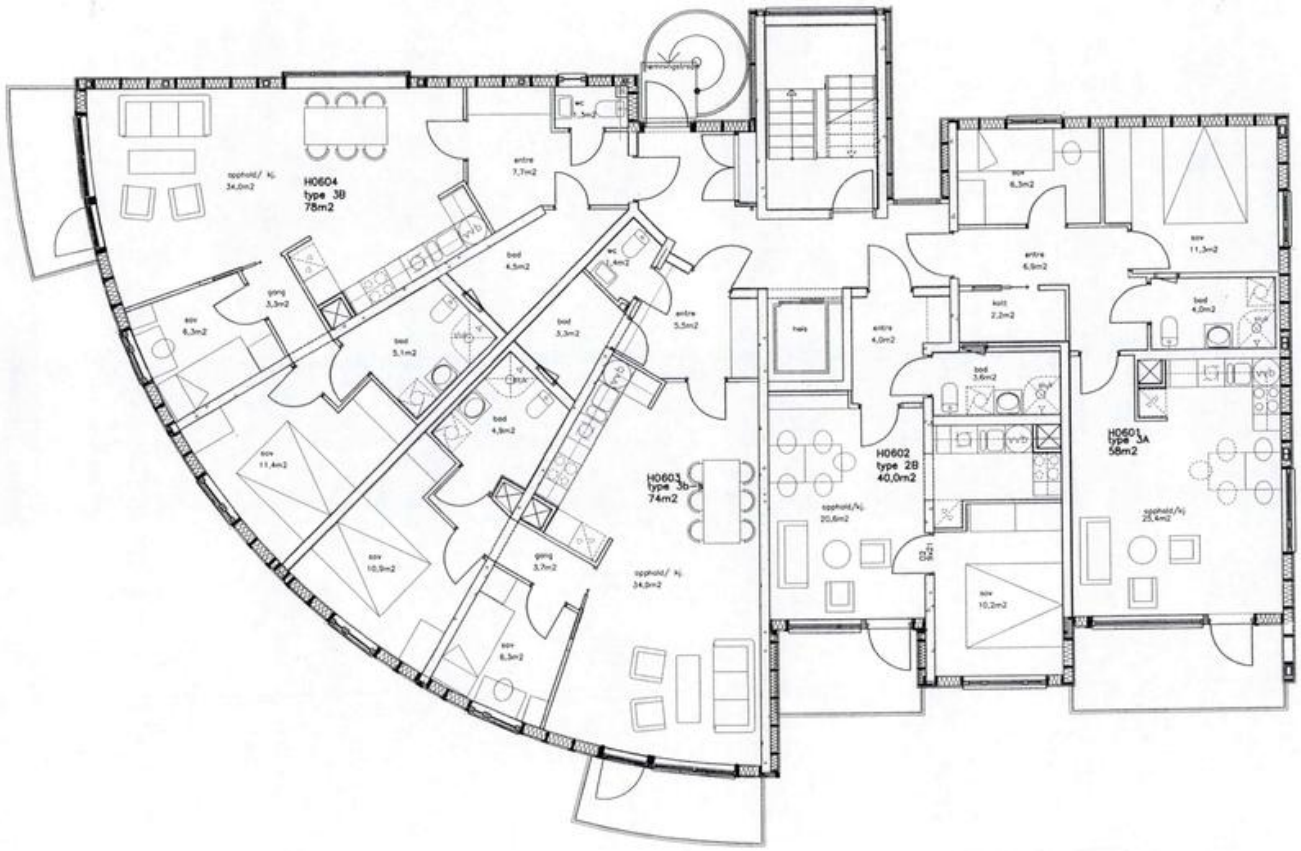
Beboerne skal overholde husordensreglene som vedtas av generalforsamlingen. Brudd på reglene kan medføre tiltak fra styret og i verste fall oppsigelse av andelen.

§ 20 Videoovervåking

Videoovervåking av borettslagets fellesområder/garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i borettslagets fellesområder/garasjeanlegg.

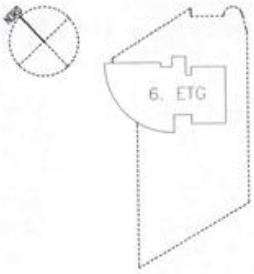
§ 21. Forholdet til Lov om burettslag.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003.



MERKNAD:

OVERTATT TEGNING FRA SAMARK
UTARBEIDET I SAMARBEID MED VEIDEKKE



R I E

R I V

R I B

A R K LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

: NATURBETONG

	målestokk	tegningsstatus	dato
	1:100	ENDRINGSMELDING	28.11.05
LILLESTRØM ARKITEKTKONTOR AS	6. ETG. PLAN		
oppdragsnummer	fag	tegningsnummer	revisjon
LA 0506	A R K	A 2.01.06	—

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Veidekke Entreprenør As
pb.506 Skøyen
0214 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200407854-68
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Dato: 26 MAI 2008

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HASLEVEIEN 26	Eiendom:	126/11/0/0
Tiltakshaver:	As Naturbetong	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Veidekke Entreprenør As	Adresse:	pb.506 Skøyen, 0214 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HASLEVEIEN 26

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

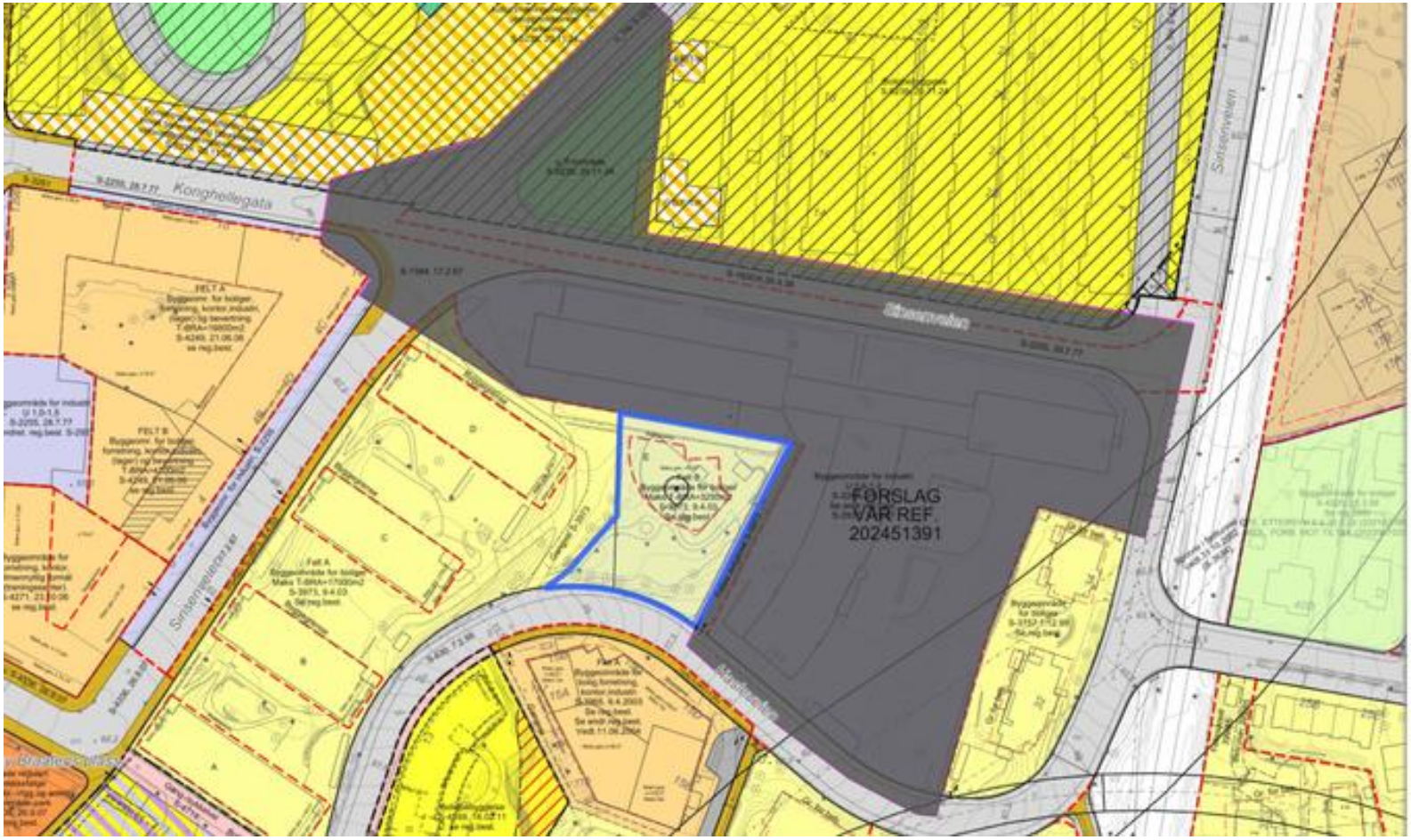
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tytt by

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 6003.05.58920



Pågående plansak

Saksnr
202451391

Saken gjelder
Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring

Sakstype
Detaljregulering

Vedtaksdato
-

Vedtatt/behandlet av
Forslag

Lovverk
PBL 2008

Høydereferanse
-

Vertikalnivå
2

Merknader
-

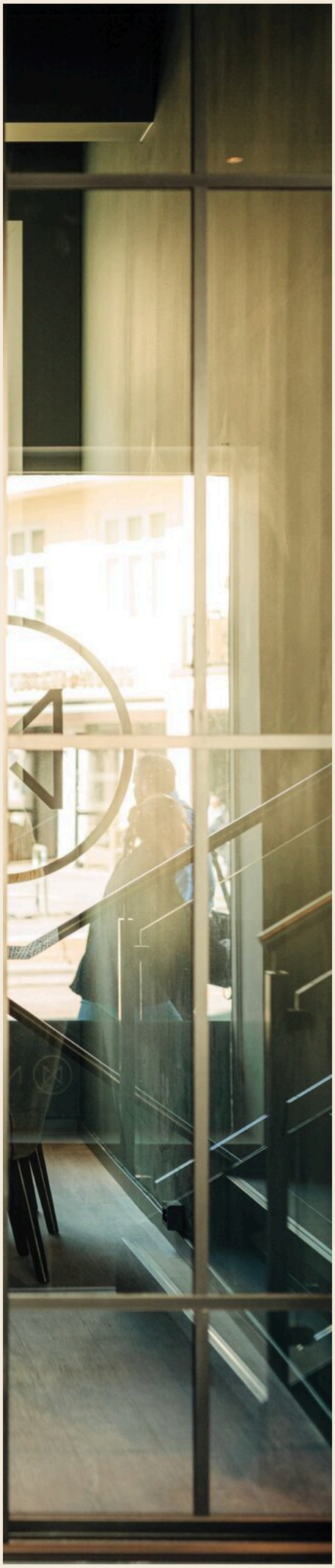
Se plansak

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hasleveien 26 0571 OSLO
Matrikkel: Gnr 126, bnr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Fraurud

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
c.fraurud@nordvikbolig.no
464 21 918