

Hausmanns gate 19A



Velkommen til

Hausmanns gate 19A



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Grünerløkka/Sentrum

Høytliggende, lys og gjennomgående 3-roms - Solrik balkong - Felles takterrasse - Varmtvann, internett m.m. inkludert

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	33 162,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 984 512,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 609,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	65.8 kvm
Soverom	2

Etasje	5. etasje
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1896
Megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Svært lys og høytliggende 3-roms
- Solrik balkong på 4 kvm. mot sørvest
- Varmtvann, internett m.m. inkludert i felleskostnader
- Mulighet for leie av p-plass/garasje*
- Stor, felles bakgård med sittegrupper
- Solrik takterrasse med utsikt over sentrum
- Praktisk separat kjøkken oppgradert i 2019/2023
- Svært god planløsning med store, gode rom
- To soverom godt adskilt
- Bod på loft og i kjeller på til sammen nesten 9 kvm gulvareal
- Svært sentralt med alt like utenfor døren
- Kort vei til bred offentlig kommunikasjon
- Sentrum og Løkka i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	8.8 kvm
Totalt BRA:	65.8 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

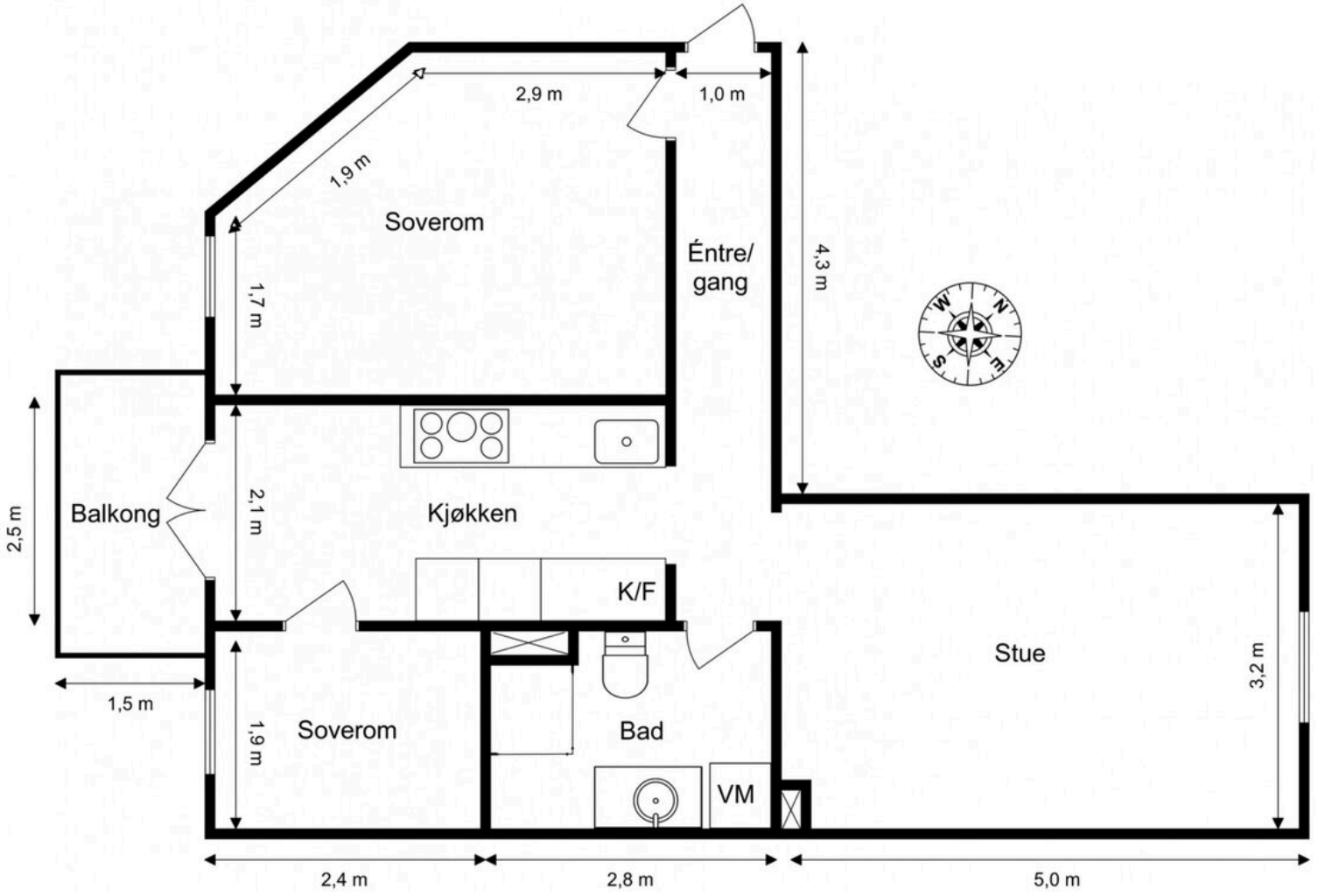
5. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, Kjøkken, Stue, Bad og 2 Soverom
Total BRA: 57 kvm.

Underetasje:
Kjellerbod med gulvareal på 6,2kvm

6. etasje:
Loftsbod med gulvareal på 2,6kvm

TBA: 4 kvm. Sørvestvendt balkong på ca. 4 kvm

Hausmanns gate 19A, 0182 Oslo



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST
























PIZZA


AEG
COMPETENCE



















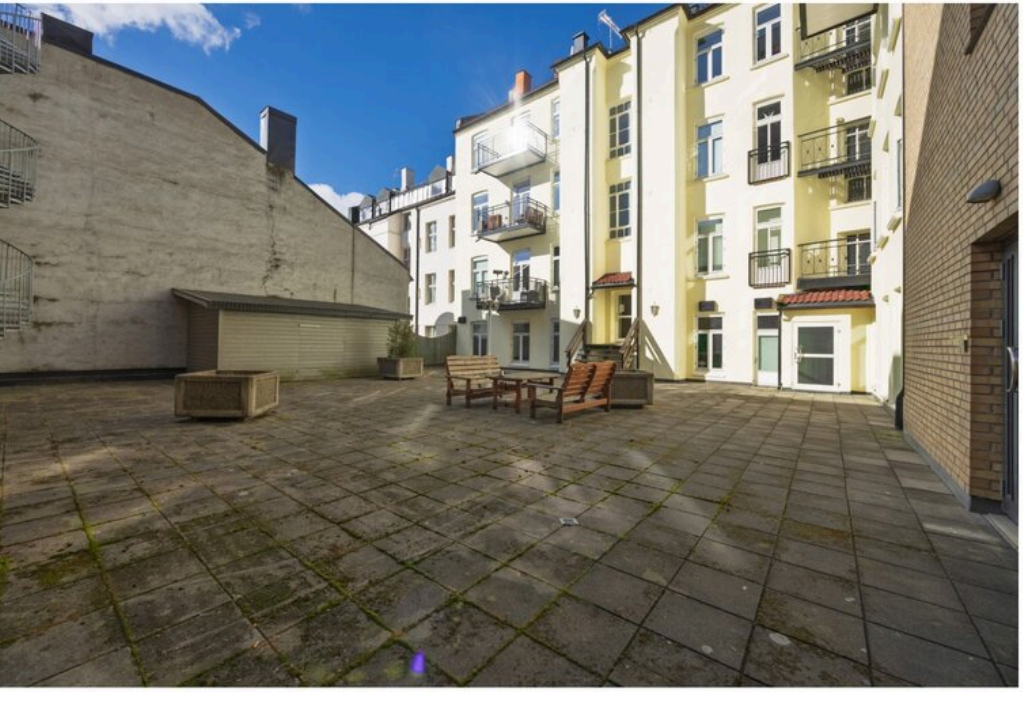


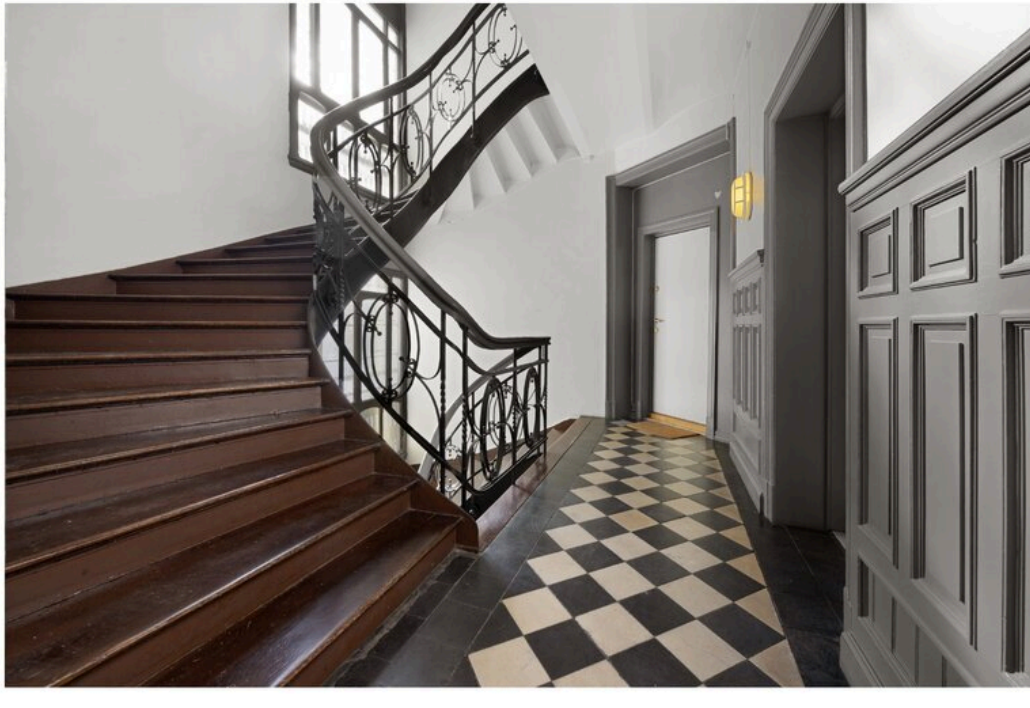

















VILLA PARA




MUCHO MAS



Hausmanns gate 19A

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 355 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 2.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	9 min 0.6 km

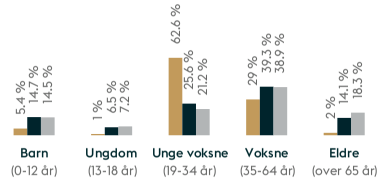
Offentlig transport

Jakob kirke Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	3 min 0.2 km
Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	3 min 0.2 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum øst	2 975	2 432
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 52/100

Opplevd trygghet
Trygt 51/100

Naboskapet
Høflige 45/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk

Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	5 min
Akerselva miljøpark	6 min
Harald's Gym	3 min
Skippern Squash	5 min

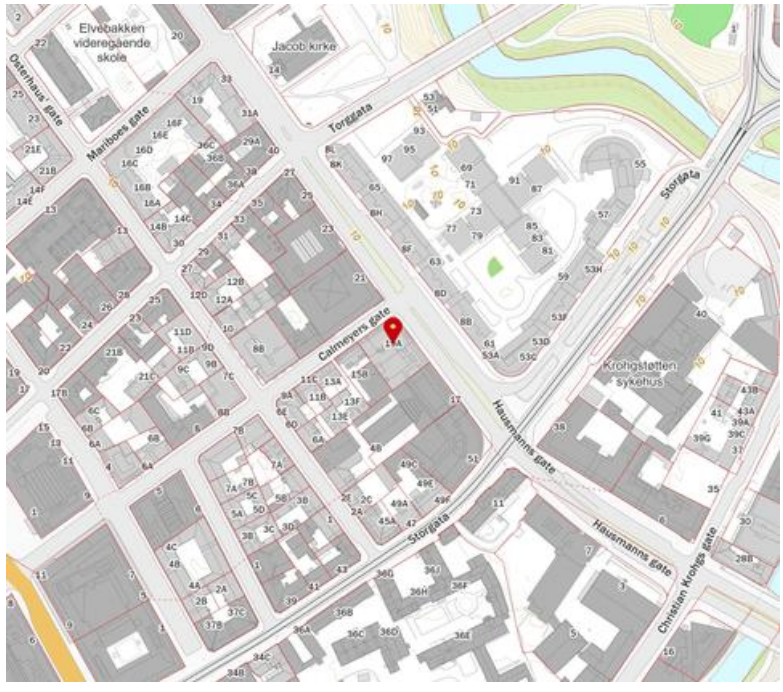
«3 minutter til Flytoget, 2 minutter til Youngstorget, 4 minutter til Blå»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Hausmanns gate 19A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0038/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hausmanns gate 19A, 0182 OSLO
Gnr 208, bnr 99 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 16 i Hausmannsgaten 19 Borettslag, org.nr. 967155799

Selger
Sivert Øivin Hamar

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
33 162,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 983 162,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 984 512,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 993 812,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 57 kvm. Entré, Kjøkken, Stue, Bad og 2 Soverom
Total BRA: 57 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6.2 kvm. Kjellerbod med gulvareal på 6,2kvm
Total BRA: 6.2 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2.6 kvm. Loftsbod med gulvareal på 2,6kvm
Total BRA: 2.6 kvm.
TBA: 4 kvm. Sørvestvendt balkong på ca. 4 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer to boder.
Loftsboden måler 2,6kvm gulvareal og kjellerboden måler 6,2 kvm gulvareal.

Det er kun arealer med takhøyde over 1,9m som regnes som BRA-e. Derfor er det ikke mer enn 1,44kvm som er oppført som BRA-e. De kvadratmeterne som ikke regnes under BRA-e er oppført under GUA (gulvareal).
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt. Tilleggsopplysninger: Det er innhentet godkjente tegninger og ferdigattest for boligen. Det fremgår av dagens planløsningen at éntredøren er høyrehengslet, mens på de byggemeldte/godkjente tegningene er døren høyrehengslet. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning.

Innhold

Boligen ligger i 5.etasje og inneholder: Entré, Kjøkken, Stue, Bad og 2 Soverom. I tillegg disponeres to boder med gulvareal på hhv. 2,6kvm. og 6,2kvm.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG2 er gitt på bakgrunn av alder, forventet levetid og normal bruksslitasje. Skader utover normal bruksslitasje er observert på vinduet på soverommet ved entréen.
- Avtrekk (kjøkken): Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Om mulig bør det etableres en ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder
- Overflater (innvendig): Overflatene er vurdert basert på skader og større slitasje. Normale hakk og merker i en brukt bolig kommenteres ikke. Det er kun stedvis søkt etter bom i fliser. Det er påvist skader på overflater, registrert på flere vegger i flere rom.
- Vannledninger: Tilstandsgrad 2 gis fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse nå, men det bør være oppmerksomhet rundt at dette er en risikokonstruksjon.
- Avløpsrør: Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av at mer enn halvparten av

forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men det bør være oppmerksomhet rundt at dette er en risikokonstruksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Måleavvik er registrert i boligen: Soverom: 57 mm gjennom hele rommet (diagonalt) og 31 mm innenfor 2 meter. Stue: 9 mm gjennom hele rommet (diagonalt) og 20 mm innenfor 2 meter.
Bygget er 129 år gammelt, og skjevheter anses som normale. TG3 er satt i henhold til standardens krav, selv om avvikene ikke vurderes som risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: For tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk fornuftig alene. Tiltak kan vurderes ved fremtidig renovering.
- Bad > Generell:
Badet er fra 1993 og har passert normal brukstid. Selv om det fungerer med dagens løsning, er det behov for renovering i nærmeste fremtid. Det er ikke nødvendig med en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. På grunn av badets alder er levetiden på membran/tettesjikt utløpt. Det er registrert sprukket veggflis i dusjsone, sprukne flisfuger i dusjsone og to sprukne fliser på gulvet (ved toalett/dør). Servantinnredningen har fuktskader og må byttes.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Selv om badet er i bruk og fungerer med dagens avvik, må kostnad for renovering påberegnes. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

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

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og en laminat benkeplate. Det er utstyrt med kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med avtrekk integrert under benkeplaten. Veggen er dekorert med fliser og krydderhyller. Kjøkkenet ble montert i 2019 og delvis oppgradert med ny innredning i 2023. Kjøkkenventilatoren med kullfilter er plassert i platetoppen, og luften ledes ned under benkeplaten. Sørvestvendt balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra kjøkkenet. Balkongen har stålrekkverk og terrassebord, og ble montert i 2018.

Bad med fliser på vegger og gulv samt malt tak. Innredningen består av et gulvstående toalett, dusjvegger og baderomsinnredning med nedfelt servant og overhengende speil. Badet er utført med membran og plastsluk. Det er elektriske varmekabler i gulvet og avtrekksventil i taket.

Laminatgulv i alle rom foruten på bad. Malte, pussede og tapetserte overflater. Malte himlingsoverflater. Leiligheten har hvitmalte og profilerte dører.

Div. teknisk/utstyr:
- Synlige kobberrør på kjøkkenet, rørkoblinger er ikke besiktiget i fordelingsskap. Vannmåler er montert i 2023. Det antas at rørene er datert til 1993.
- Synlige plastavløp fra sanitærinstallasjonene.
- Hovedstammen ligger skjult i konstruksjonen og er ikke kontrollert. Det antas at avløpsrørene/hovedstemmene er datert til 1993.
- Leiligheten er koblet til bygningens avtrekkskanal. Det er ikke etablert tilluftsløsninger i leiligheten.
- Sikringsskap er plassert i entreen og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Kabler ligger delvis skjult/åpent. El-kontroll er utført i 2012.

- Det er montert røykvarsler, og slukkeapparat er lokalisert.

Parkering

Borettslaget har ikke egne parkeringsplasser, men kan leie parkeringsplasser fra Maya Eiendom (eier av næringsseksjonene) i parkeringskjeller under Hausmannsgate 19 dersom det finnes ledige plasser. Ta kontakt med megler dersom ledighet/priser ønskes undersøkt.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, ble pusset opp på 90-tallet.

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?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Eiendomsservice AS.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vannmåler i 2023.

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, det har det nok. Tror blant annet sykkelboden er ganske ny. Men har ikke noe kjennskap utover det.

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

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)
Ja, vært problem med drenering i bak.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, er skjeve gulv. Gammelt bygg. Noen sprekker i fasade, men ikke noe omfattende.

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, vært observert skjeggkre, visstnok. Ikke vært et problem.

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
Grunnmuren består av naturstein og murkonstruksjoner, mens øvrige veggkonstruksjoner er av mur/tegl. Fasadene er delvis pusset og malt. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med skiferstein. Bygningsmassen er kun beskrevet, ikke vurdert i rapporten.

Leiligheten har utadslående vinduer med 3-lags isolerglass og trerammer, produsert i 1993. Vinduet over balkongdøren er fra 2018 og i god stand. Vinduenes tilstand ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduer mot Hausmannsgate er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør (dB: 35 B/EI: 30) av ukjent alder, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2018. Begge dørene fremstår som funksjonelle.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vaskemaskin

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med panelovner og varmekabler på badet. Den er tilkoblet byggets sentralanlegg for varmtvann, som er plassert i kjelleren.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette

med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en årlig strømkostnad på ca. 10-12 000,-/år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 609,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring, betjening av fellesgjeld, internett, samt generell drift av borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Bredbånd 328,-
Renter og avdrag 242,-
Felleskostnader 3 039,-

Totalt pr. d.d. er felleskostnadene på kr 3 609,-.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 432 540,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 730 159,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har et antenneanlegg på taket som tar inn signaler fra RiksTV som gjør fra RiksTV tilgjengelige for beboerne i borettslaget. Borettslaget betaler en avtalt andel av kostnadene sameiet har til vedlikehold av antenneanlegget. Den enkelte andelseier i borettslaget kan selv abonnere på kanalpakker fra RiksTV. Borettslaget har inngått avtale med Lynet Internett om leveranse av internett over fiber. Alle leilighetene har 1000/1000 Mbit/s hastighet til en kostnad på kr 328,- pr måned. Kostnaden kreves inn via felleskostnadene i borettslaget.

Borettslaget

Om borettslaget

Hausmannsgaten 19 Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og med organisasjonsnummer 967155799. Borettslaget består av 23 andeler.
Bygningene er lokalisert i Oslo kommune og er seksjonert i 31 seksjoner i Hausmannsgate 19 Sameie. Hausmannsgaten 19 Borettslag eier seksjon 1, 8, 9 og 12-31. Sameiet består for øvrig av 3 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Forretningsførsel er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS. Revisjon er utført av BDO.
Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra Maya Eiendom AS. Vaktmesteren er innom borettslaget og foretar daglig drift som bytte av lyspærer/lysrør, mindre reparasjoner og rydding av søppelrom. Borettslaget har avtale om rengjøringstjenester fra Reiduns Renhold AS. Oppgangene vaskes ukentlig og det er årlig nedvask av oppgangene. Borettslaget betaler en avtalt andel av

kostnadene sameiet har til rengjøringstjenester.

Dersom bad skal pusses opp må styret kontaktes da det er utformet egne retningslinjer for oppussing av bad.

Vedlikeholdshistorikk:
2023 - Påbegynt arbeid rundt ny vannmåler i kjellerbod, nytt nøkkelsystem i begge oppganger og nye postkasser i oppgang B.
2022 - Rydding og opplegg på taket for å minimere måker. Rydding av fellesarealer i loftsbod og kjellerbod. Merking av dørklokke i oppgang A og B.
2021 - Brannlås mellom A og B oppgang, rehabilitert og vedlikeholdsarbeid på tak
2020 - Rehabilitert fasade mot bakgård, skiftet takrenner, utbedret pipe og tak.
2019 - Installert nytt brannvarslingssystem i bygget.
2018 - Satt opp balkonger mot bakgård.
2018 - Det er montert nye utemøbler i bakgården, og beiset sykkelbod.
2018 - Inspeksjonen av soilrør konkluderte med antatt levetid på ytterligere 30 år.
2017 - Nye postkasser i A-oppgang. Befaring av ventilasjonsanlegg.
2016 - Inspeksjon av samtlige bad i forbindelse med forprosjekt for bad i regi av OBF teknisk.
2016 - Skifte låser til inngangsdører. Reprasjon av boder i kjeller og loft.
2015 - Tilstandskontroll av avløpsrør som forberedelser til forprosjekt for oppgradering av bad.
2015 - Reparasjoner på fjernvarmeanlegg.
2014 - Installasjon av Kat6-kabling for internett fra kjeller og inn i leilighetene for å få raskere internett i bygningen.
2012 - Tilsyn og utbedring av elektrisk anlegg i bygningen (fellesarealer og leiligheter)
2011 - Maling av oppganger
1993 - Bygården ble rehabilitert i 1993 med nye vinduer, nye fasader, nytt røropplegg og el-anlegg m.v.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning 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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 33 162,- pr. 18.02.2025

Lånenummer: 16362111319, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 18.02.2025: 704 941
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2039)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel fellesgjeld betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesformue
Kr 41 059,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et positivt årsresultat på kr. 34.465,-. I 2024 ble det budsjettert med negativt årsresultat på kr. 75.243,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger vedlagt salgsoppgaven. Utleie/fremleie av leiligheter skal godkjennes av styret. Skriftlig søknad sendes for 1 år av gangen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle beboerne plikter å delta på dugnadsarbeid.

Dyrehold
I henhold til husordensreglene er det tillatt å holde husdyr. Eier er ansvrlig for at de ikke er til sjenanse for de andre beoberne.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 91618438

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 041 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt. Stor åpen bakgård og felles takterrasse.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er derfor ikke relevante.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra Hausmanns gate 19 bor du sentralt med gangavstand til alt Oslo sentrum har å by på. Her får du en perfekt kombinasjon av byliv og komfort – midt i hjertet av hovedstaden. Bare noen få meter unna finner du Oslo City og Karl Johan, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi, Coop, Rema 1000 eller den søndagsåpne Joker-butikken rett i nærheten.

Torggata, som strekker seg fra Stortorvet til Ankerbrua, ligger like ved og er kjent for sitt pulserende uteliv og varierte restauranttilbud. Her finner du noe for enhver smak – enten du ønsker en hyggelig kafé, en trendy bar eller et godt måltid.

Området har et svært godt kollektivtilbud med både buss, trikk og T-bane. Kun to minutters gange fra leiligheten går busslinje 34 (Ekeberg Hageby) og 54 (Kjelsås stasjon) fra Jakob kirke. Trikken kan du ta fra Nybrua i Storgata, hvor linjene 11, 12, 17 og 18 passerer. I tillegg finner du T-banen på Grønland, med tilgang til linje 1, 2, 3, 4 og 5. Oslo S gir deg tilgang til både lokaltog, Flytoget og flere buss- og trikkelinjer.

Her bor du med hele sentrum rett utenfor døren – en luksus mange drømmer om! Samtidig har du flotte grøntområder innen kort rekkevidde. Sofienbergparken, Grünerløkka og St. Hanshaugen byr på herlige parker og rekreasjonsmuligheter. Akerselva er perfekt for turer, enten du vil gå fra Maridalsvannet i nord til Bjørvika i sør, eller bare nyte de idylliske strendene langs elva. Vulkan-området, med Mathallen og sitt unike mattilbud, ligger også like ved. Foretrekker du sjøutsikt og sommerstemning, er Sørenga et fantastisk sted for både bading, gode restauranter og avslapning ved fjorden.

Bebyggelse

Hovedsakelig blokkbebyggelse i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for "utbedring til 30-års standard" fra 1993. I tillegg er det utstedt ferdigattest for "Riving og oppføringer av balkonger" fra 2019.

Byggemeldt tegning fra utbedring til 30-års standard fra 1993 stemmer overens med dagens romløsning.

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 forretning, kontor, industri og bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående saker:
Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.06.2022

Hausmanns gate 17 - Oppgradering og ombygging av fasader og inngangsparti
Saksnummer: 202463082 - Byggesak
Mottatt sak: 18.12.2024

Calmeyers gate 11 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202015166 - Byggesak
Mottatt sak: 25.09.2020
Status: Endret tillatelse gitt

Det gjøres oppmerksom på at byggestøy og ulemper ifbm. utvikling i området må påregnes mtp. boligens sentrale beliggenhet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/208/99:
16.12.1879 - Dokumentnr: 900124 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

11.08.1993 - Dokumentnr: 36683 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1720/2610
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 170/2610
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 450/2610
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 270/2610
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging. Bygget er oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. Nordvik esktra s m.m. kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 510,- 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 17. mars 2025

Megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Hausmanns gate 19A

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 99
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 57 m²

Hausmanns gate 19A, 0182 Oslo



Befaringsdato: 03.03.2025 Rapportdato: 10.03.2025 Oppdragsnr.: 22342-1053 Referansenummer: JB2563

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Vår ref: Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
Gnr 208 - Bnr 99
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag av boligens tilstand og utforming:
Arealeffektiv leilighet beliggende i 5. etasje i en bygård som ble oppført i 1896. Grunnmur av naturstein/murkonstruksjoner, øvrige veggkonstruksjoner er av mur/tegl, og fasadene er delvis pusset og malt. Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekket med skiferstein. Bygningsmassen er kun beskrevet, ikke vurdert i rapporten.
Vinduer med rammer og karmer i tre. Vinduene har 3-lags isolerglass og er produsert i 1993 og 2018. Fra kjøkkenet er det adkomst til en sørvest-vendt balkong mot bakgården.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminert benkeplate.
Badet har flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning, dusjvegger samt frittstående toalett. Leiligheten har også bod både på loft (2,6kvm gulvflate) og i kjeller (6,2 gulvflate). Les kommentar om areal under "Arealer"
Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Det ble dog påvist forhold på befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i fremtiden.
Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Utadslående vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1993. Vinduet over balkongdøren er fra 2018 og i god stand.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.
Vinduer mot hausmannsgate er av eldre dato, og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn dagens standard.
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert éntredør, ukjent alder, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2018. Begge dørene fremstår som funksjonelle. Klassifisering éntredør:
dB: 35
B/EI: 30
Sørvest-vendt balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra kjøkkenet. Balkongen har stålrekkverk og er belagt med terrassebord.
Balkongen ble montert i 2018.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat i alle rom unntatt på badet.
Vegg: Malte, pussede og tapetserte overflater.
Himling: Malte overflater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue og ett soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2 meter.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er derfor ikke relevante.
Leiligheten har hvitmalte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Arealeffektivt bad med flis på vegg og gulv, malt tak. Av innredning er det gulvstående toalett, dusjvegger og baderomsinnredning med overhengende speil og nedfelt servant.
Badet er utført med membran og plastsluk. Det er elektriske varmekabler på gulvet og avtrekksventil i taket.

HELHETSVURDERING
Badet er fra 1993 og har passert normal brukstid. Badet står derfor foran renovering i nærmeste tid, selv om badet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med avtrekk under benkeplaten. Det er ikke registrert fukt i skapene eller ved oppvaskmaskinen. Vasken er funksjonstestet uten å påvise lekkasje. Det er montert fliser og krydderhyller på veggen. Kjøkkenet ble montert i 2019 og oppgradert med delvis ny innredning i 2023.
Kjøkkenventilator med kullfilter er plassert i platetoppen, og luften trekkes ned under benkeplaten.
Ventilatoren er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige kobberrør på kjøkkenet, rørkoblinger er ikke besiktiget i fordelingsskap. Vannmåler er montert i 2023.
Det antas at rørene er datert til 1993.
Synlige plastavløp fra sanitærinstallasjonene.
Hovedstammen ligger skjult i konstruksjonen og er ikke kontrollert.
Det antas at avløpsrørene/hovedstemmene er datert til 1993.
Leiligheten er koblet til bygningens avtrekkskanal. Det er ikke etablert tilluftsløsninger i leiligheten.
Leiligheten varmes opp av panelovner og varmekabler på badet.
Leiligheten er tilkoblet byggets sentralanlegg for varmt vann, plassert i kjelleren.
Sikringsskap er plassert i entreen og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Kabler ligger delvis skjult/åpent.
El-kontroll er utført i 2012.
Det er montert røykvarsler, og slukkeapparat er lokalisert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
Gnr 208 - Bnr 99
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

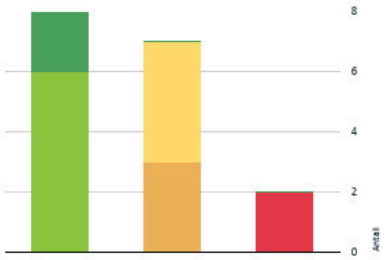
Tilleggsopplysninger: Det er innhentet godkjente tegninger og ferdigattest for boligen.
Det fremgår av dagens planløsningen at éntredøren er høyrehengslet, mens på de byggemeldte/godkjente tegningene er døren høyrehengslet.
Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning.

Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
Gnr 208 - Bnr 99
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

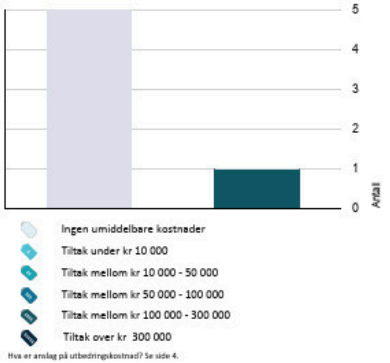
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
Gnr 208 - Bnr 99
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkel.

Anvendelse
Bygget anvendes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

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

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

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Utadslående vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1993.
Vindu over balkongdør er fra 2018 og i god stand.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn dagens standard. TG2 er gitt grunnet alder iht forventet levetid og normal bruksslitasje.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skader utover normal bruksslitasje på vindu på soverom v/entre.

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



TG 1 Dører

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entredør, ukjent alder, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2018. Begge dørene fremstår som funksjonelle.
Klassifisering entredør:
dB: 35
B/EI: 30

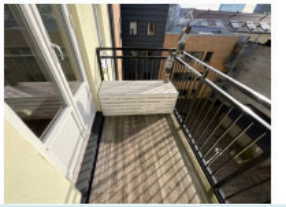
Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest-vendt balkong på ca 4 kvm med adkomst fra kjøkken.
Balkongen har stålrekkverk og er belagt med terrassebord.
Balkongen ble montert i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat i alle rom foruten om bad.

Vegg: Malte, pussede og tapetserte overflater.

Himling: Malte overflater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert skader på flere vegger og flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, da det er kun kosmetiske skader, og boligens funksjon er ivaretatt. For å lukke avviket må det påberegnes noe overflatearbeid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og 1 soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom , samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Soverom:
57mm gjennom hele rommet (diagonalt).
31mm innenfor 2 meter.

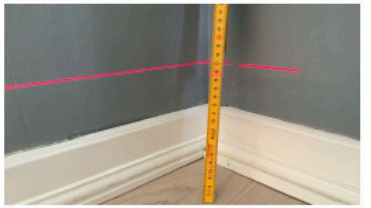
Stue:
9mm igjennom hele rommet (diagonalt).
20mm innenfor 2 meter.

Bygget er 129 år gammelt og skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt og må forventes. TG3 er satt ut i fra standerens angitte krav til godkjente måleavvik, selv om forholdet ikke vurderes som en risikokonstruksjon.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
Gnr 208 - Bnr 99
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte og profilerte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Arealeffektivt bad med flis på vegg og gulv, malt tak. Av innredning er det gulvstående toalett, dusjvegger og baderomsinnredning med overhengende speil og nedfelt servant.
Badet er utført med membran og plastsluk. Det er elektriske varmekabler på gulv og avtrekksventil i tak.

HELHETSVURDERING
Badet er fra 1993 og har passert normal brukstid. Badet står derfor foran renovering i nærmeste tid selv om badet i dag fungerer med dagens løsning. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Pga. badets alder vil normal levetid på membrann/tettesjikt være utløpt.
- Det er registrert sprukket veggflis i dusjsone, sprukne flisfuger i dusjsone og 2 stk sprukne fliser på gulv (ved toalett/dør).
Servantinnredning har fuktskader og må byttes.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes at det blir behov for at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.
Badet er i bruk og fungerer med avviket per dags dato, men kostnad må påberegnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Det er installert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med avtrekk under benkeplate. Det er ikke registrert fukt i skapene eller ved oppvaskmaskinen. Vasken er funksjonstestet uten å påvise lekkasje. Det er montert fliser og krydderhyller på vegg.
Kjøkkenet er montert i 2019 og oppgradert med delvis ny innredning i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter, plassert i platetopp og luften trekkes ned under benkeplate.
Ventilatoren er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige kobberrør på kjøkkenet, rørkoblingerr er ikke besiktiget i fordelingsskap. Vannmåler er montert i 2023.Takstmann har ikke observert og er ikke kjent med at det eksisterer ett fordelingsskap i leiligheten.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Det er antatt at rørene er datert til 1993 ut ifra opplysninger fra boligeier.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige plast-avløp fra sanitærinstallasjonene, ok stand.
Hovedstammen ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert.
Det er antatt at avløpsrørene/hovedstemmene er datert til 1993 ut ifra opplysninger fra boligeier.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er koblet til bygningens avtrekkskanal. Det er ikke etablert tilluftsløsninger i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Luftespalter bør monteres i vindu eller vegg for å effektivisere ventilasjonen ved å tillate erstatning av brukt luft med frisk luft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av panelovner og varmekabler på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet byggets sentralanlegg for varmt vann, plassert i kjeller.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. kabler ligger delvis skjult/åpent.
El.kontroll utført i 2012.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1993 Borettslaget utførte store oppgraderinger av vann/avløp/el.anlegg i 1993. Det er ikke .fremvist dokumentasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke informert om noe annet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   -Flytte bryter og montere stikkontakt. (Elvern AS-2023)
   -Bytte stikkontakt, bytte jordfeilbryter og kobling av jordkabel (Elektro og byggservice AS-2020)
   -Flytte stikk til platetopp, montere regulator for ventilasjon, montere stikk over benk, nytt stikk på bestående kurs til kjøkken til ovn og kjøleskap (Elektriker`n-2019)

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Boligeier informerer at det gikk varmgang i en stikkontakt i stuen, men dette er utbedret av faglært elektriker.

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

Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
Gnr 208 - Bnr 99
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat er lokalisert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
Gnr 208 - Bnr 99
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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

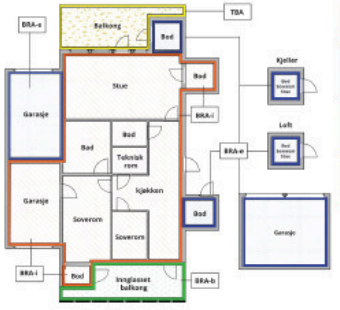
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
Gnr 208 - Bnr 99
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	57			57	
Loft		1		1	
Kjeller					
SUM	**57**	**1**			
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 stk boder.
Gulvareal er:
Loft: 2,6kvm
Kjeller: 6,2kvm
Det er kun arealer med takhøyde over 1,9m som regnes som BRA-e. Derfor er det ikke mer enn 1,44kvm som er oppført som BRA-e. De kvadratmeterne som ikke regnes under BRA-e er oppført under GUA (gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger: Det er innhentet godkjente tegninger og ferdigattest for boligen.
Det fremgår av dagens planløsningen at éntredøren er høyrehengslet, mens på de byggemeldte/godkjente tegningene er døren høyrehengslet.
Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Flytte bryter og montere stikkontakt. (Elvern AS-2023)
-Bytte stikkontakt, bytte jordfeilbryter og kobling av jordkabel (Elektro og byggservice AS-2020)
-Flytte stikk til platetopp, montere regulator for ventilasjon, montere stikk over benk, nytt stikk på bestående kurs til kjøkken til ovn og kjøleskap (Elektriker`n-2019)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Sivert Øivin Hamar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	99		0	1040.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hausmanns gate 19 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUSMANNSG 19 BORETTSLAG	967155799			Hamar Sivert Øivin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
Gnr 208 - Bnr 99
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i bydel St.Hanshaugen, på grensen mellom Sentrum og Grünerløkka med kort gangavstand til offentlig transport, alle bymessige servicefasiliteter og shoppingmuligheter, et stort utvalg resturanter og sosiale samlingspunkter.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	1992

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	91618438			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	10.03.2025	
3	10.03.2025	

Hausmanns gate 19 A, 0182 OSLO
Gnr 208 - Bnr 99
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JB2563

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hamar, Sivert Øivin	9578-5998-4-2645741	2025-02-18 14:19:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
23-0038/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hausmanns gate 19A, 0182 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Sivert Øivin Hamar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2019

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: 91618438
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ble pusset opp på 90-tallet

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Eiendomsservice AS

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vannmåler i 2023

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

Eventuell kommentar: Det har det nok. Tror blant annet sykkelboden er ganske ny. Men har ikke noe kjennskap utover det.

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

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

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

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

Beskriv: Noen fliser sprukket.

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)
Ja

Beskriv: Vært problem med drenering i bak

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?
Ja

Beskriv: Er skjeve gulv. Gammelt bygg. Noen sprekker i fasade, men ikke noe omfattende.

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: Vært observert skjeggkre, visstnok. Ikke vært et problem.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0038/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hamar, Sivert Øivin	**2025-02-18**

Identifikasjon

bankID Hamar, Sivert Øivin

SIGNICAT

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET HAUSMANNSGATE 19

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for BORETTSLAGET HAUSMANNSGATE 19.
Husordensregler er vedtatt på Generalforsamlingen i Borettslaget den 24. juni 2009.

1. Til vanlig skal det være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Også ellers skal enhver beboer forholde seg slik at de ikke forstyrrer naboene.

   Ved spesielle anledninger kan den nevnte tidsfristen utvides. Naboene skal i så fall varsles i god tid og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.
2. Snekring og reparasjonsarbeider i leilighetene skal ikke forekomme mellom kl. 23.00 og 07.00.
3. Ytterdørene, døren til kjelleren og dørene til loftsbodene skal være låst hele døgnet.
4. Det er tillatt å holde husdyr. Eier er ansvarlig for at de ikke er til sjenanse for de andre beboerne.
5. Beboerne må vise gjensidig hensyn ved bruk av bakgården og andre fellesområder. Beboerne plikter rydde opp etter seg når bakgården har vært benyttet til grilling eller andre sosiale sammenkomster. Skal bakgården brukes til større sosiale sammenkomster skal Styret varsles og kontaktperson oppgis.
6. Griller må ikke settes rett på steinhellene i bakgården, da de smelter plasten under.
7. Det er ikke tillatt å lufte riste/banke tepper og dyner ut av vinduene eller i trappeoppgangene.
8. Det er ikke tillat å røyke i fellesområder innendørs eller på balkongene i oppgang A.
9. Alle beboerne plikter å delta på dugnadsarbeid. Hovedrengjøring av loft, kjeller, trappeoppganger og bakgård skjer etter behov. Alle beboere er i fellesskap ansvarlig for dette. Beboerne skal benytte egne lofts- og kjellerboder til lagring av gjenstander. Fellesarealene skal ikke benyttes til dette. Sykler skal ikke stå i oppgangene.
10. Det skal ikke oppbevares brannfarlige gjenstander på loftet eller i kjelleren. Tennvæske skal ikke oppbevares på terrassen. Beboerne er i fellesskap ansvarlig for at dette overholdes.
11. Avfall skal kastes i søppelcontainere. Følgende må ikke kastet i søppelcontainer: Aske, brennende gjenstander f.eks sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall med bensin eller andre ildsfarlig væsker. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Søppel skal ikke under noen omstendigheter etterlates utenfor containerne.
12. Søppelposer skal ikke oppbevares utenfor beboernes dører i trappoppgangene.
13. Hver enkelt andelseier plikter å påse av ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med med riktig navn. Nye postkasseskilt bestilles gjennom Styret.
14. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i leiligheten. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
15. Utleie/fremleie av leiligheter skal godkjennes av styret. Skriftlig søknad sendes for 1 år av gangen.

Vedtekter

for Hausmannsgate 19 borettslag org nr. 967 155 799
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.10.1993 og sist endret på ekstraordinær generalforsamling 26.04.16.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) **Hausmannsgaten 19** borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget er eier av seksjon 1 i Hausmannsgate 19 Sameie.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

(2) Overlating av bruk ut over de tilfeller som nevnt i punkt (1) kan godkjennes av styret etter søknad. I styrets vurdering vil det legges vekt på lengde for videre utleie, andelseiers oppfyllelse av sine forpliktelser til borettslaget, samt kontinuitet av leietakere og vedvarende problemer med leietakere av andelen, i utleieperioden.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Kostnader til vedlikehold av balkong belastes de andeler som får balkong. Dette gjelder seksjonene [fylles inn etter som tilslutning om å flytte vedlikeholdskostnaden foreligger] Se punkt 5-2(8).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

(5) Borettslaget skal vedlikeholde balkonger. Kostnadene til vedlikehold av balkonger skal i sin helhet belastes de andelene som har balkonger. Se punkt 5-1(8)

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagslovene

11-1 Vedtekstendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Generalforsamling i Hausmannsgaten 19 Borettslag

Mandag 29.04.2024, kl 17:00

elektronisk via Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Hausmannsgaten 19 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 50.000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om husordensregler

Det har kommet inn færre klager om støy på nattestid. Likevel opplever flere støy på dagtid ifm. avspilling av høy musikk med mye bass. Vi minner om at det ikke så godt isolert mellom alle enhetene, og at mange jobber hjemmefra.

Vi minner også om at det ikke lov å lufte hunder i bakgården, og om generell ro mellom 23 og 07.

4.2 Orientering fra styret om måker

Støy fra måker er uunngåelig. Vi ønsker likevel å gjøre det vi kan for å unngå måkereir på taket. Vi har ved to anledninger vært fysisk på taket i løpet av våren. Vi har også ugler i år som i fjor. Likevel har vi ingen kontroll over takene i området, og eventuelle måkereir på disse vil være plagsomt for hele området.

Vi minner om at vi ikke mater måker, eller andre fugler i bakgården.

4.3 Orientering fra styret om ringeklokkesystem

Det nye systemet har fungert som forventet. Styret kommer til å følge utviklingen av plattformen (Unloc), og vurdere nye funksjoner fortløpende.

Vi kommer ikke til å avvikle det gamle systemet i løpet av 2024.

4.4 Orientering fra styret om vindusvask

Ved innhenting av tilbud om vindusvask i fjor, var prisen nesten doblet. Samtidig fikk vi langt større utgifter ifm. bytting av vannmåler enn først antatt.

Med årets prisnivå vil vask av vinduer ut mot veien koste godt over 1000 kroner per enhet. Vask av vinduer mot bakgården har vi ikke lykkes med å finne noen som har utstyr til å gjennomføre.

Forslag til vedtak: At enhetene tar kostnaden for å vaske vinduene fra innsiden. Eventuelt vasker vinduene selv.

4.5 Orientering fra styret om vinduer

Vinduene i bygget er over 30 år gamle. Styret ønsker utrede muligheten for bytte/utbedring av disse.

Det har også kommet forslag fra beboer om å søke støtte fra Enova til bytting av tetningslister, som styret kommer til å se nærmere på.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å innhente informasjon om byggets tilstand

Styret foreslår å innhente så mye informasjon som mulig om byggets tilstand, så vi kan få et så godt grunnlag som for å prioritere vedlikehold i årene som kommer.

Vi forventer at det vil påløpe noen mindre kostnader ifm. dette. Ca. kroner 10.000,-

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Thor Alexander Dybvad og Minu Singh

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Jørgen Nyhaugen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 17.04.2024

Styret i Hausmannsgaten 19 Borettslag

Styreleder, Sivert Hamar
Styremedlem, Minu Singh
Styremedlem, Thor Alexander Dybvad
Varamedlem, Jørgen Nyhaugen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Hausmannsgaten 19 Borettslag

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sivert Hamar
Styremedlem, Thor Alexander Dybvad
Styremedlem, Minu Singh
Varamedlem, Jørgen Nyhaugen

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på hausmannsgate19@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Hausmannsgaten 19 Borettslag

Hausmannsgaten 19 Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 967155799. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 23 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra Maya Eiendom AS. Vaktmesteren er innom borettslaget og foretar daglig drift som bytte av lyspærer/lysrør, mindre reparasjoner og rydding av søppelrom. Ved behov for å utføre ut over de faste timene borettslaget betaler for kan styret bestille ekstraarbeid fra Maya Eiendom.

Hausmannsgaten 19 Borettslag har renholdsavtale med Ren Service AS. Renholdet av oppgangene skjer på onsdager. Nedvask av oppgangene skjer årlig.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har et antenneanlegg på taket som tar inn signaler fra RiksTV og et internt spredenett i bygningen som gjør signalene fra RiksTV tilgjengelige for beboerne i borettslaget. Borettslaget betaler en avtalt andel av kostnadene sameiet har til vedlikehold
av antenneanlegget. Den enkelte andelseier i borettslaget kan selv abonnere på kanalpakker fra RiksTV. I 2020 ble det gjennomført vedlikehold av tv antennen for siste gang, da de samme signalene nå leveres over fibernettet.

Borettslaget har inngått avtale med Global Connet om leveranse av internett over fiber. Tjenesteleveransen startet høsten 2014. Avtalen hadde en bindingstid på fem år og har blitt reforhandlet to ganger siden bindingstiden utløp i 2019. I dag har omfatter avtalen internett til alle leilighetene med 1000/1000 Mbit/s hastighet til en kostnad på 328 kr pr måned. Kostnaden kreves inn som en spesifisert del av felleskostnadene i borettslaget.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos styret på hausmannsgate19@gmail.com. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for nøkler til leilighetene.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Hausmannsgaten 19 Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Forsikringsselskap Gjensidige via Hausmannsgate 19 Sameie og
har polisenummer Polisenummer 83753747.

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2023: Ny vannmåler i kjellerbod, nytt nøkkelsystem i begge
oppganger og nye postkasser i oppgang B.

2022: Rydding og opplegg på taket for å minimere måker. Rydding av fellesarealer i loftsbod og kjellerbod. Merking av dørklokke i oppgang A og B.

2021: Brannlås mellom A og B oppgang, rehabilitert og vedlikeholdsarbeid på tak

2020: Rehabilitert fasaden mot bakgård. Skiftet takrenner. Utbedret piper på taket. Utbedring av tak. Refinansiering av lån. Reforhandlet avtalen med Lynet internett, fra tidligere fart på 100/100 Mbit/s hastighet til nåværende 1000/1000 Mbit/s. Prisen ble samtidig økt fra kr 249 per andelseier per måned til kr 328 per måned.

2019: Installert nytt brannvarslingssystem i bygget. Fornyet avløpsledningen. Vedlikeholdt
tv-antennen. Innhentet pristilbud på pipeløp. Reforhandlet avtalen med Lynet internett, som reduserte prisen per måned fra kr 299 til kr 249 per andelseier.

2018: Satt opp balkonger mot bakgård. Beiset sykkelbod i bakgård. Inngått avtale med Rasfare.no. Byttet revisor. Skiftet alle lys i B-oppgangen. Nye møbler i bakgård. Gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter. Inspeksjon av avløpsrør. Inngått
avtale om montering av hauk på taket. Byttet til automatiske strømmålere.

2017: Nye postkasser i A-oppgangen. Befaring av ventilasjonsanlegg.

2016: Inspeksjon av samtlige bad i forbindelse med forprosjekt for bad i regi av OBF Teknisk. Skiftet låser til inngangsdører. Reparasjon av boder i kjeller og på loft.

2015: Tilstandskontroll av avløpsrør som forberedelse til forprosjekt for oppgradering av bad. Reparasjoner på fjernvarmeanlegg.

2014: Installasjon fiber for å få raskere internett i bygningen. Ansett som det raskeste og rimeligste alternativet.

2012: Tilsyn og utbedring av elektrisk anlegg i bygningen (fellesarealer og leiligheter).

2011: Maling av oppganger. Skiftet låser til utgangsdørene og lukket brannavvik fra brannvesenet.

Det er styrets oppfatning at årets vedlikehold er tilstrekkelig for å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 0 møter og behandlet 0 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

1. Arbeid knyttet til kostnadsfordeling mellom sameiet og borettslaget.

2. Nytt nøkkelsystem

3. Styret har vært i forliksrådet ifm. en omtvistet faktura

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -75.243,- og endringer i disponible midler på kr -104.841,- etter avdrag på lån. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

18.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Hausmannsgaten 19 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	927 528	793 896	927 518	927 518
Sum		**927 528**	**793 896**	**927 518**	**927 518**
Sum		**927 528**	**793 896**	**927 518**	**927 518**
Forretningsførsel og revisjon	2	63 893	60 367	66 400	69 920
Lønn og honorarer	3	57 050	57 050	57 050	57 050
Vedlikehold	4	151 576	76 037	45 000	45 000
Eksterne tjenester	5	489 689	507 750	589 950	684 342
Kabel-tv og bredbånd		91 575	90 528	97 000	97 000
Brensel og strøm		0	-6 829	0	0
Andre driftsutgifter	6	11 756	14 022	10 000	10 000
Sum		**865 538**	**798 926**	**865 400**	**963 312**
Driftsresultat		**61 990**	**-5 030**	**62 118**	**-35 794**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	10 538	1 520	0	0
Rentekostnad	8	38 063	22 916	29 455	39 449
Andre finansposter		0	3 965	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-27 524**	**-17 431**	**-29 455**	**-39 449**
Årsresultat	9	**34 465**	**-22 460**	**32 663**	**-75 243**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-28 781	-32 839	-32 226	-29 598
Andre endringer i disponible midler	9	-6 207	-3 965	0	0
Endring i disponible midler	9	**-523**	**-59 264**	**437**	**-104 841**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		2 300 000	2 300 000
Bygninger	10	10 958 000	10 958 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel i sameie		10 172	3 965
Sum anleggsmidler		**13 268 172**	**13 261 965**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		60 644	47 495
Til gode av forretningsfører		100	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	7 544	0
Andre fordringer		94 056	629 623
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		676 025	84 847
Sum omløpsmidler		**838 369**	**761 965**
SUM EIENDELER		**14 106 541**	**14 023 930**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	12	2 300	2 300
Annen egenkapital 1.1		9 315 765	9 338 226
Årets resultat	9	34 465	-22 460
Sum egenkapital		**9 352 531**	**9 318 065**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	733 920	762 701
Borettsinnskudd		3 927 700	3 927 700
Sum langsiktig gjeld		**4 661 620**	**4 690 401**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 725
Gjeld til forvaltningsklient		100	0
Leverandørgjeld		91 958	12 563
Påløpne renter		332	175
Sum kortsiktig gjeld		**92 390**	**15 463**
Sum gjeld		**4 754 010**	**4 705 865**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 106 541**	**14 023 930**

Oslo 31.12.23
Styret i Hausmannsgaten 19 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Sivert Hamar	Thor Alexander Dybvad	Minu Singh
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

670 Hausmannsgaten 19 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	775 284	651 060	775 309	775 309
3607 Renter og avdrag	61 716	52 308	61 681	61 681
3612 Inntekt kabel-tv	90 528	90 528	90 528	90 528
Sum	**927 528**	**793 896**	**927 518**	**927 518**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	7 063	6 125	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	48 060	44 952	48 000	49 920
Annen regnskapsførsel	8 770	9 290	8 400	10 000
Sum	**63 893**	**60 367**	**66 400**	**69 920**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**57 050**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Noter 670 Hausmannsgaten 19 Borettslag

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	143 359	55 675	45 000	45 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 217	15 487	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	4 875	0	0
Sum	**151 576**	**76 037**	**45 000**	**45 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Å konto felleskostnader til sameiet	489 689	493 460	589 950	684 342
6330 Vaktmestertjenester	0	4 915	0	0
6360 Renhold	0	9 375	0	0
Sum	**489 689**	**507 750**	**589 950**	**684 342**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	896	464	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	2 172	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 479	3 959	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 413	2 523	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 154	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 968	3 750	10 000	10 000
Sum	**11 756**	**14 022**	**10 000**	**10 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	10 538	1 400	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	120	0	0
Sum	**10 538**	**1 520**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 1636.21.11319	37 983	22 916	29 455	39 449
8159 Andre rentekostnader	80	0	0	0
Sum	**38 063**	**22 916**	**29 455**	**39 449**

Noter 670 Hausmannsgaten 19 Borettslag Orgnr: 967155799

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**746 501**	**805 765**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	34 465	-22 460
Avdrag langsiktig lån	-28 781	-32 839
Endring av aksjer/andeler	10 172	0
Innskudd/uttak øremerkede midler	3 965	-3 965
B. Årets endring i disponible midler	**-523**	**-59 264**
C. Disponible midler 31.12	**745 979**	**746 501**

Note 10 - Bygninger

Bygningen er anskaffet i 1993, og ble erververt for kr 13 258 000 som inkluderte tomt på kr 2 300 000. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1749 Forskuddsbetalte kostnader	7 544	0
Sum	**7 544**	**0**

Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 23 andeler a kr 100

Noter 670 Hausmannsgaten 19 Borettslag

Note 13 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av fasade og refinansering av lån i annen bank
Lånenummer:	**16362111319**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	850 000
Lånesaldo 01.01:	762 701
Avdrag i perioden:	28 781
Lånesaldo 31.12:	**733 920**
Saldo 5 år frem i tid:	571 081

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362111319	1	42 756	42 756
	3	38 369	115 107
	8	34 525	276 200
	1	33 996	33 996
	4	27 409	109 636
	3	26 852	80 556
	3	25 222	75 666

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har bokført verdi på kr 13 258 000. I tillegg er borettsinnskuddet på kr 3 927 700 sikret med pant i eiendommen. Husbanklånet er erstattet av et nytt lån i DnB på kr 850 000. Det nye lånet skal innfris senest 30.12.2039

Noter 670 Hausmannsgaten 19 Borettslag Orgnr: 967155799

Resultat og balanse med noter for Hausmannsgaten 19 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hausmannsgaten 19 Borettslag

Styreleder	Sivert Hamar (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Minu Singh (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Thor Alexander Dybvad (sign.)	17.04.2024

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i
Hausmannsgaten 19 Borettslag

Uavhengig revisors beretning for år 2023

Konklusjon

Vi har revidert Hausmannsgaten 19 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 34 465. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 17.04.2024

ALPHA REVISJON AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Oslo, 17. april 2024
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
17.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Kallasten, Bjørn Kristian *Norwegian BankID*	04/17/2024 15:55:10

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hausmannsgaten 19 Borettslag mandag 29.04.2024 kl. 17:00 - elektronisk via Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Hausmannsgaten 19 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 andelseiere og én representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og styreleder Sivert Hamar valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 50.000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om husordensregler

Det har kommet inn færre klager om støy på nattestid. Likevel opplever flere støy på dagtid ifm. avspilling av høy musikk med mye bass. Vi minner om at det ikke så godt isolert mellom alle enhetene, og at mange jobber hjemmefra.

Vi minner også om at det ikke lov å lufte hunder i bakgården, og om generell ro mellom 23 og 07.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om måker

Støy fra måker er uunngåelig. Vi ønsker likevel å gjøre det vi kan for å unngå måkereir på taket. Vi har ved to anledninger vært fysisk på taket i løpet av våren. Vi har også ugler i år som i fjor. Likevel har vi ingen kontroll over takene i området, og eventuelle måkereir på disse vil være plagsomt for hele området.

Vi minner om at vi ikke mater måker, eller andre fugler i bakgården.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.3 Orientering fra styret om ringeklokkesystem

Det nye systemet har fungert som forventet. Styret kommer til å følge utviklingen av plattformen (Unloc), og vurdere nye funksjoner fortløpende.

Vi kommer ikke til å avvikle det gamle systemet i løpet av 2024.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.4 Orientering fra styret om vindusvask

Ved innhenting av tilbud om vindusvask i fjor, var prisen nesten doblet. Samtidig fikk vi langt større utgifter ifm. bytting av vannmåler enn først antatt.

Med årets prisnivå vil vask av vinduer ut mot veien koste godt over 1000 kroner per enhet. Vask av vinduer mot bakgården har vi ikke lykkes med å finne noen som har utstyr til å gjennomføre.

Vedtak:
Enhetene tar kostnaden for å vaske vinduene fra innsiden. Eventuelt vasker vinduene selv.

4.5 Orientering fra styret om vinduer

Vinduene i bygget er over 30 år gamle. Styret ønsker utrede muligheten for bytte/utbedring av disse.

Det har også kommet forslag fra beboer om å søke støtte fra Enova til bytting av tetningslister, som styret kommer til å se nærmere på.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å innhente informasjon om byggets tilstand

Styret foreslår å innhente så mye informasjon som mulig om byggets tilstand, så vi kan få et så godt grunnlag som for å prioritere vedlikehold i årene som kommer.

Vi forventer at det vil påløpe noen mindre kostnader ifm. dette. Ca. kroner 10.000,-

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Thor Alexander Dybvad og Minu Singh

Vedtak:
Ingen kandidater stilte til vervet som styremedlem. Nye styremedlemmer må velges på ekstraordinær generalforsamling.

Thor Alexander Dybvad og Minu Singh fortsetter frem til nye kandidater blir valgt.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Jørgen Nyhaugen

Vedtak:
Ingen kandidater stilte til vervet som styremedlem. Nye styremedlemmer må velges på ekstraordinær generalforsamling.

Jørgen Nyhaugen fortsetter frem til nye kandidater blir valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17:22

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Sivert Hamar, 1 år igjen

Følgende styremedlemmer sitter frem til nye representanter blir valgt

- Styremedlem: Minu Singh
- Styremedlem: Thor Alexander Dybvad
- Varamedlem: Jørgen Nyhagen



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Hausmannsgaten 19 Borettslag

ekstraordinær generalforsamling 2024

Innkalling

Tid: onsdag 29.05.2024, kl 13:00

Sted: Digitalt på Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til hausmannsgate19@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2024 i Hausmannsgaten 19 Borettslag onsdag 29.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

   Link: https://us06web.zoom.us/j/7861705265?omn=89059916622

   Oppgi passord: 135166

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

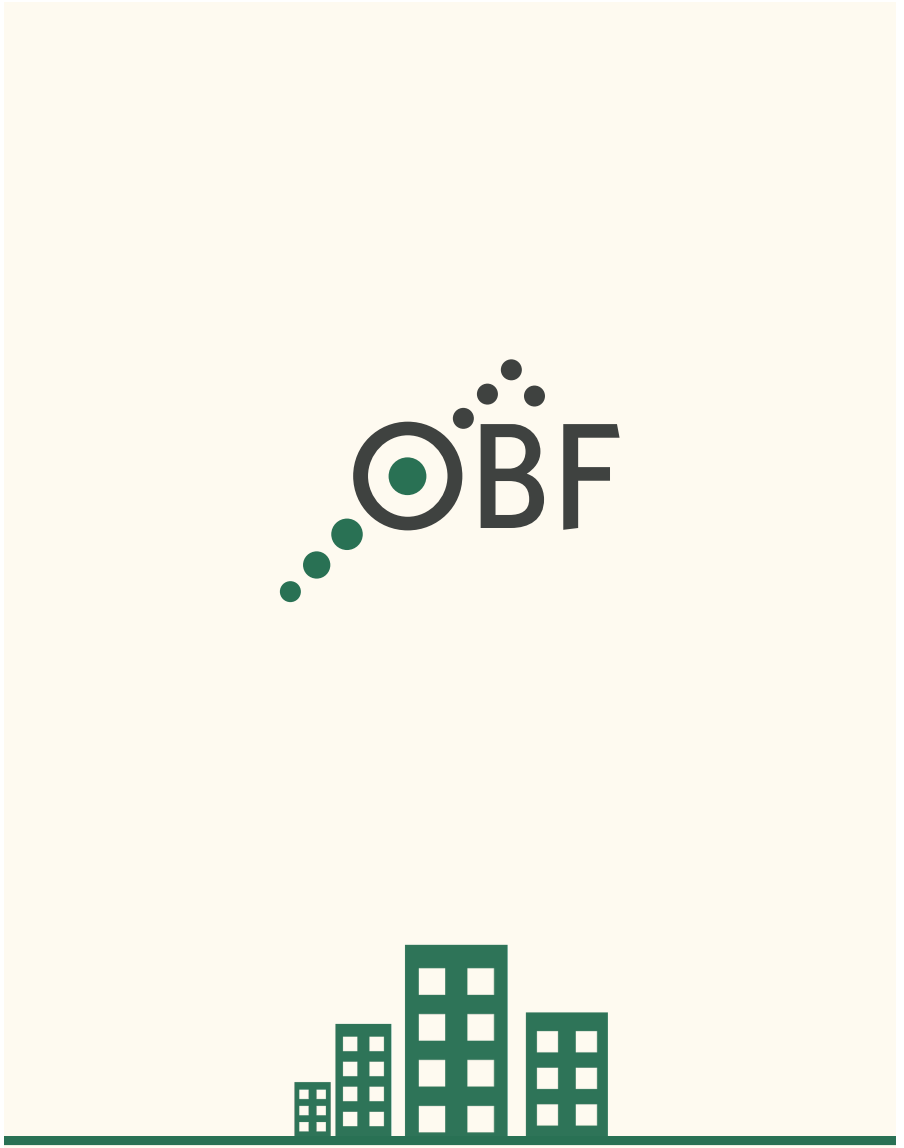
2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 786 170 5265#
   Passord: 135166#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.



Ekstraordinær generalforsamling i Hausmannsgaten 19 Borettslag
onsdag 29.05.2024, kl 13:00 Digitalt på Zoom

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av tillitsvalgte

Det ble ikke valgt styremedlem eller vara på årets ordinære generalforsamling, og det må derfor gjøres på et ekstraordinært møte.

2.1 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Thor Alexander Dybvad og Minu Singh

Mathias Ellingsen og Marie Eriksen stiller til valg som styremedlem

Forslag til vedtak: Mathias Ellingsen og Marie Eriksen ble valgt for 2 år.

2.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Jørgen Nyhaugen

Forslag til vedtak: _ ble valgt for 1 år.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hausmannsgaten 19 Borettslag onsdag 29.05.2024 kl. 13:00 - Digitalt på Zoom.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 2 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 2 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Eirik Fadnes valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Valg av tillitsvalgte

2.1 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Thor Alexander Dybvad og Minu Singh

Mathias Ellingsen og Marie Eriksen stiller til valg som styremedlem

Vedtak:
Mathias Ellingsen og Marie Eriksen ble valgt for 2 år

2.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Jørgen Nyhaugen

Vedtak:
Ingen stilte til valg som vara, og derfor vil styre fungere uten varamedlem frem til neste generalforsamling.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 13:06.

Protokoll ekstraordinært møte for Hausmannsgaten 19 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Nielsen (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Eirik Fadnes (sign.)	29.05.2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

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

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0038/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hausmanns gate 19A 0182 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 99 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no