HÅKONS GATE 10B
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Megleropplysninger
Innkalling ekstraordinært årsmøte juli 2023
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023
Innkalling årsmøte 19.04.2023
Årsmøteprotokoll 19.04.2023
Protokoll ordinært årsmøte 09.02.21
Protokoll ekstraordinært årsmøte 23.03.21
Protokoll ekstraordinært årsmøte 2021
Vedtekter og husordensregler
Bygningsanmeldelse oppføring blokken
Ferdigattest levegg brl
Ferdigattest - brannalarm
Ferdigattest -bad i hele brl
Vedtak med ferdigattest loftsinnredning
Godkjente tegninger loftsinnredning
Reguleringskart
Tinglyste avtaler
Energiattest
Boligmappa
Meglers verdivurdering 13.01.2024 21:45:57
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

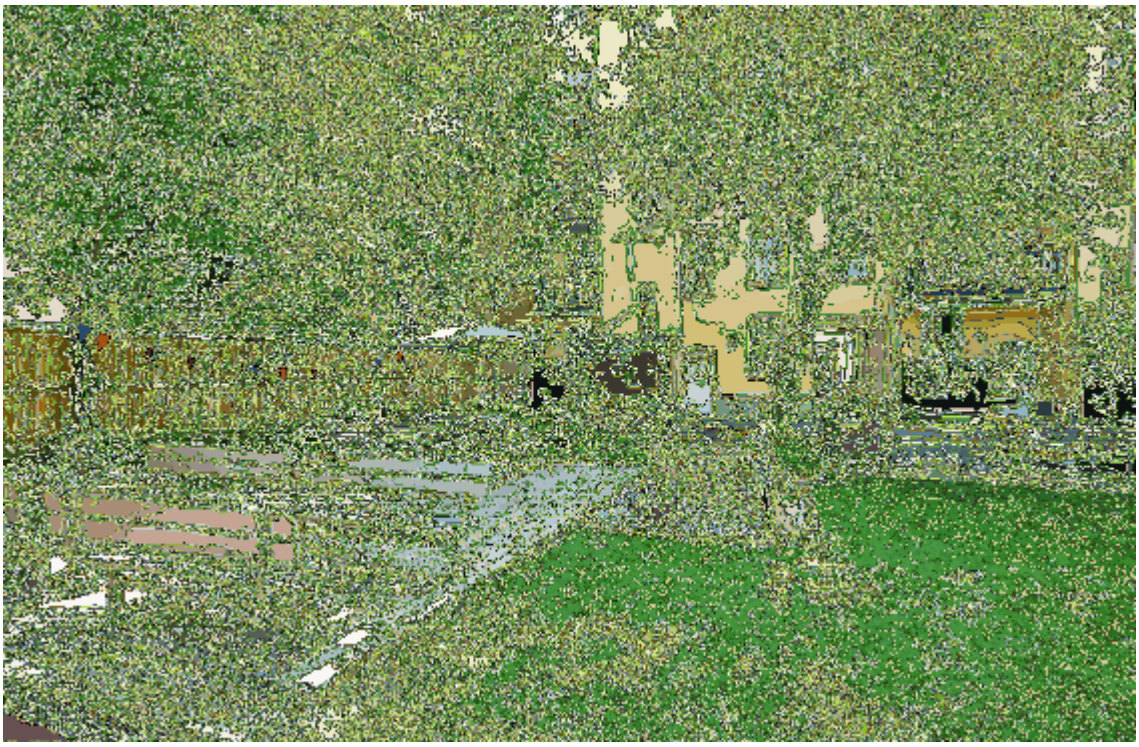
Håkons gate 10 B, 0652 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 204

Andelsnummer 17

Areal (BRA): Leilighet 95 m²



Befaringsdato: 28.12.2023 **Rapportdato:** 09.01.2024 **Oppdragsnr.:** 14158-1820 **Referansenummer:** LJ8982

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
opa@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Loftsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet.

Flott gårdsrom med trær, sittegrupper og beplantning.

Boligen er en stor 3-roms andelsleilighet.

Opprinnelig 4-roms som ble ombygget i 2020-2021.

Privat vestvendt takterrasse med flott utsikt på 8 m².

Boligens gulvareal sett bort fra skråtak er på 106 m².

Leiligheten har 5 stk. Velux takvinduer, synlige takbjelker og takhøyde på opptil 3,55 m.

Takoppløft med takterrasse og kjøkken.

Boligen består av entrè/gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

I tillegg kommer 3 boder med samlet gulvareal på 19 m².

Det er opplyst at ombyggingen blant annet omfattet oppgradert elektrisk anlegg, ny 1-stav eikeparkett og nymalte overflater.

Følgende oppgraderinger er i tillegg gjennomført:

- Nytt bad i regi av Borettslaget i 2021.
- Ny kjøkkeninnredning i 2021.

Elektrisk oppvarming.
Gulvvarme i entrè/gang og bad.
Vedfyring med murt peis i stuen.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

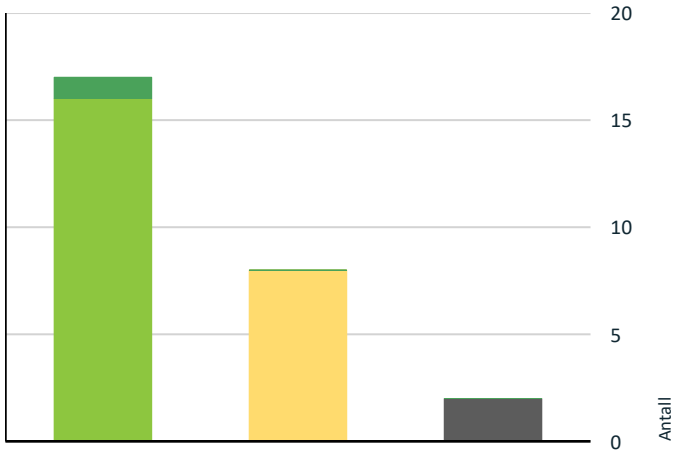
Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Planløsningen er noe endret ved at badet er utvidet og 3 opprinnelige soverom er endret til 2.

Sammendrag av boligens tilstand

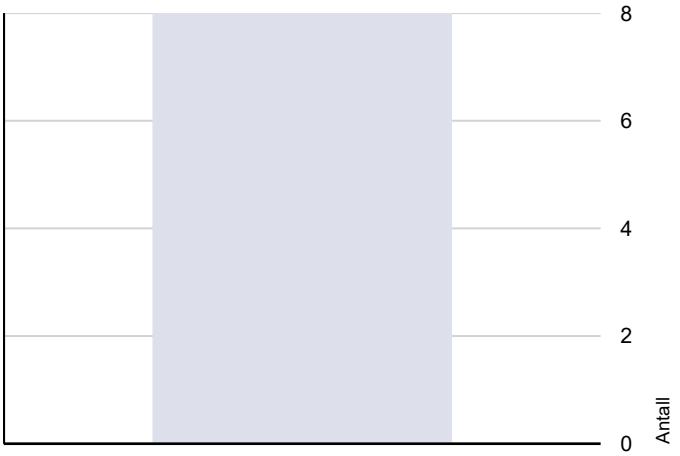
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1890

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
1981	Ombygging	Loftet ble ombygget til bolig.
2021	Ombygging	Boligen ble ombygget fra 4-roms til 3-roms.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 5 etasjer og kjeller. Bygårder fra før forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger, ornamenter og konsoller. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1979 og 1980.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takvinduer

Velux takvinduer med 2-lags isolerglass antatt fra 2001.
Utstyrt med solavskjerming i stuen og blendingsgardiner på soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.
Halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men noe vedlikehold bør påregnes.
Vinduene er ikke funksjonstestet på grunn av snø på taket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Leilighetsdører med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

TG 2 Dører

Heve/skyvedør til terrassen med 3-lags isolerglass antatt fra omkring 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør med tilstandsgrad basert på alder.
Halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av ytterdører i tre er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men noe vedlikehold bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt takterrasse på 8 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.
Det var snø på befaringsdagen og terrassen er derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.
Nærmere undersøkelser bør foretas når terrassen er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

1-stav eikeparkett fra 2021. Med gulvvarme i entrè/gang.
Vegger består av malt mur og malte plater.
Himlinger består av malte plater.
Nymalte overflater i 2021.

TG 2 Overflater

Originale teglsteinsvegger (kneveggene) i stuen og på soverommene.
Malt betonggulv på innsiden av leilighetsdørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.
Det er opplyst om oppretting av gulver i 2021.

TG IU Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe og murt peis med peisinnsats i stuen.
Det er opplyst om rehabilitering av piper i regi av Borettslaget i 2009, men kun et pipeløp pr. inngang. Det er 3 pipeløp i leiligheten og det er ukjent om pipeløpet som er i bruk er rehabilitert.
Eier opplyser at peisen fungerer fint og det ble ikke registrert feil eller mangler som tydet på at ildstedet ikke er forskriftsmessig. Ovn og pipe ble ikke funksjonstestet ved befaring.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

TG 1 Garderober

Skyvedørsgarderober med innredning fra 2021 i entrè og på soverommene.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble rehabilitert i 2021 i regi av Borettslaget.
Arbeidet ble utført i regi av Sans Bygg AS.

5. ETASJE > BAD

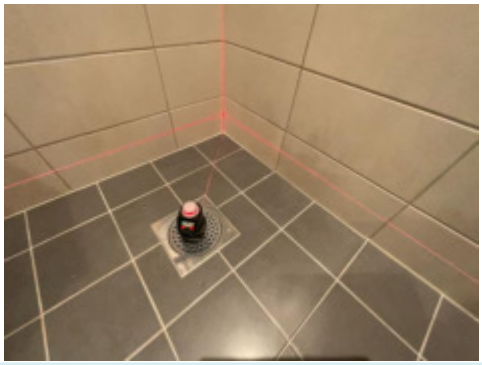
TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Hjelpesluk i dusjen.
Vegger er fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med glassvegg.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med opplegg for lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2021 og det foreligger dokumentasjon.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og laminat benkeplater. Planlimt kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenøy med spiseplass. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Nedfelt 70 cm Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 11 fordelingskurser.
Hovedsikringer og fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Det er opplyst om nytt sikringsskap og oppgradering av det elektriske anlegget i regi av El Kraft Elektro AS i 2020. Det er i tillegg opplyst at det foreligger Samsvarserklæring.
Det elektriske anlegget ble i tillegg oppgradert i regi av Trygg Elektro AS i forbindelse med rehabilitering av badet i regi av Borettslaget i 2021. Det er opplyst at Samsvarserklæring er lagret hos Borettslaget.

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 oppdatert? (årstall)
   2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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 at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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?

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
5. Etasje	86	9		95	8	23
SUM	**86**	**9**			**8**	**23**
SUM BRA	**95**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré/gang, Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	Bod , Bod 2	

Kommentar

Internt bruksareal sett bort fra skråtak er 106 m².
Eksternt bruksareal gjelder 2 loftsboder på hhv 6 m² og 3 m².
Areal i loftsbodene sett bort fra skråtak er 7 m² og 5 m².
I tillegg kommer kjellerbod med gulvareal på 7 m².
Kjellerboden er ikke måleverdig på grunn av gjennomsnittlig takhøyde på (1,88 m) som er under kravet på (1,90 m).
P-rom for boligen tilsvarer romfordelingen under Internt bruksareal (BRA-i).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen er noe endret ved at badet er utvidet og 3 opprinnelige soverom er endret til 2.

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: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	86	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.12.2023	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Joakim Svendsby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	204		0	962 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Håkons gate 10 B, 0652 OSLO

Hjemmelshaver
Håkonsg 10 Åkebergv 36 Borettslaget

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HÅKONSG 10 ÅKEBERGV 36 BORETTSLAGET	952242865		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Ur Hilde Norum, Svendsby Joakim Nordberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 962 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering
Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2024	Utfylt av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	28.12.2023	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.12.2023	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LJ8982

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	306230343

Adresse	Håkons gate 10B		
Postnummer	0652	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år1mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Joakim Nordberg	**Selger1etternavn**	Svendsby
Selger2fornavn	Hilde Norum	**Selger2etternavn**	Ur

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Sans bygg AS og Trygg Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Under forrige eier ble badet rehabilitert i regi av borettslaget i 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Under forrige eier ble badet rehabilitert i regi av borettslaget i 2021

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ifølge forrige eiers egenerklæring ble arbeidene byggemeldt i forbindelse med rehabilitering i regi av borettslaget i 2021. Borettslaget har dokumentasjon på arbeidene.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Sans bygg AS og Trygg Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Under forrige eier ble badet rehabilitert i regi av borettslaget i 2021

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 08.01.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ifølge forrige eiers egenerklæring ble gulvet avrettet i 2020 av Oslo Gulvavretting AS. Ble utført som del av av forrige eiers oppussing av leiligheten

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er utført gnagersikkring av kjeller i 2023 etter at det ble observert en rotte.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: En halv flis like ved dreneringssluk på takterrasse er løs. Ifølge forrige eiers egenerklæring ble fasade pusset opp i 2014 i regi av borettslaget.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vet ikke

Redegjør for hva som er gjort og når: Ifølge forrige eiers egenerklæring ble fasade pusset opp i 2014 i regi av borettslaget.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: El kraft elektro AS / Trygg Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Forrige eier pusset opp leiligheten og bad ble pusset opp i regi av borretslaget. Følgende er hentet fra samsvarserklæringer: El kraft elektro as byttet sikringsskap, trakk nye ledninger til skult anlegg, satt opp stikkontakter, installasjon av takpunkter til belysning, monterte taklamper og digitale termostater i gang og på bad. Trygg elektro installerte belysning, stikk og varmekabler på bad.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Samsvarserklæring fra El kraft elektro AS foreligger fra tidligere eier og vil overleveres ny eier. Samsvarserklæring fra Trygg Elektro er lagret hos borrettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 08.01.2024

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er to sprekker i gips-plate på kjøkkenet. Dørlås på ekstra inngangsdør ved kjøkken må skiftes. Vi har kun benyttet sikkerhetslås som fungerer fint. Det tomme nabobygget er solgt.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Rehabilitering av fasade mot Åkerbergveien og vannsikring av portrom/kjeller i Åkerbergveien

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ifølge forrige eiers egenerklæring har det vært sanering av hussopp i nabogården.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
08.01.2024

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Ur, Hilde Norum

Signert av

Svendsby, Joakim Nordberg

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
08.01.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren Gamle Oslo v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: WM120_3005571@usermail.webmegler.no

7561170 7273/17 02.01.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.01.2024.

Boligselskap:	7273 Brl. Håkonsgt.10/åkebergvn.36
Organisasjonsnr:	952.242.865
Andelseier:	Joakim Nordberg Svendsby Hilde Norum Ur
Leieobjektnr:	17
Adresse:	Håkons Gate 10 B, 0652 OSLO
Andelsnummer:	17
Borettsinnskudd:	kr 580.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 629384.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.
- Dyrehold: tillatt, ref. husordensreglene
- Parkering/garasje medfølger ikke.
- https://www.borettslaget.online/
- Borettslaget har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan fra OBOS prosjekt. Som følge av denne planen ble det blant annet vedtatt et våtromsprosjekt på ekstraoridnær generalforsamling mai 2020. Det må tas opp lån for å gjennomføre prosjektet. Prosjektet forventes gjennomført i 2021. Ved spørsmål knyttet til våtromsprosjektet må dere ta kontakt med styret. Lån til prosjekt estimert til kr 7 100 000. Lånet er pr 26.05.21 tatt opp. Fordeles over felleskostnaden, etter samme brøk.
- Selskapet har etablert IN ordning med innbetaling 30. nov og 30. mai.
- Felleskost øker med 10% fom 1. des.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207990787	A	1.149.198,-	9 år 10 md.	12	01.11.2024	Flyt	5,95%
* OBOS03-98207968951	A	7.696.967,-	27 år 8 md.	12		Flyt	5,95%
* OBOS04-98208142585	A	55.724,-	29 år 9 md.	12		Flyt	5,95%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.605,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.400,-
Trappevask	226,-
TV og Internett	554,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS03	3.425,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	30,-	19.112,-	4.294,-	654.682,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207990787	83.181,-	419,-	01.11.2024	584,-
* OBOS03-98207968951	557.099,-	3.425,-		
* OBOS04-98208142585	4.034,-	24,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 645.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2023

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ingrid Marie Lunder Hatteland Åkebergveien 36 B, 650 OSLO, e-post: hattelandingrid@gmail.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten endring av priser på våre tjenester med virkning fra 01.01.2024.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

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

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

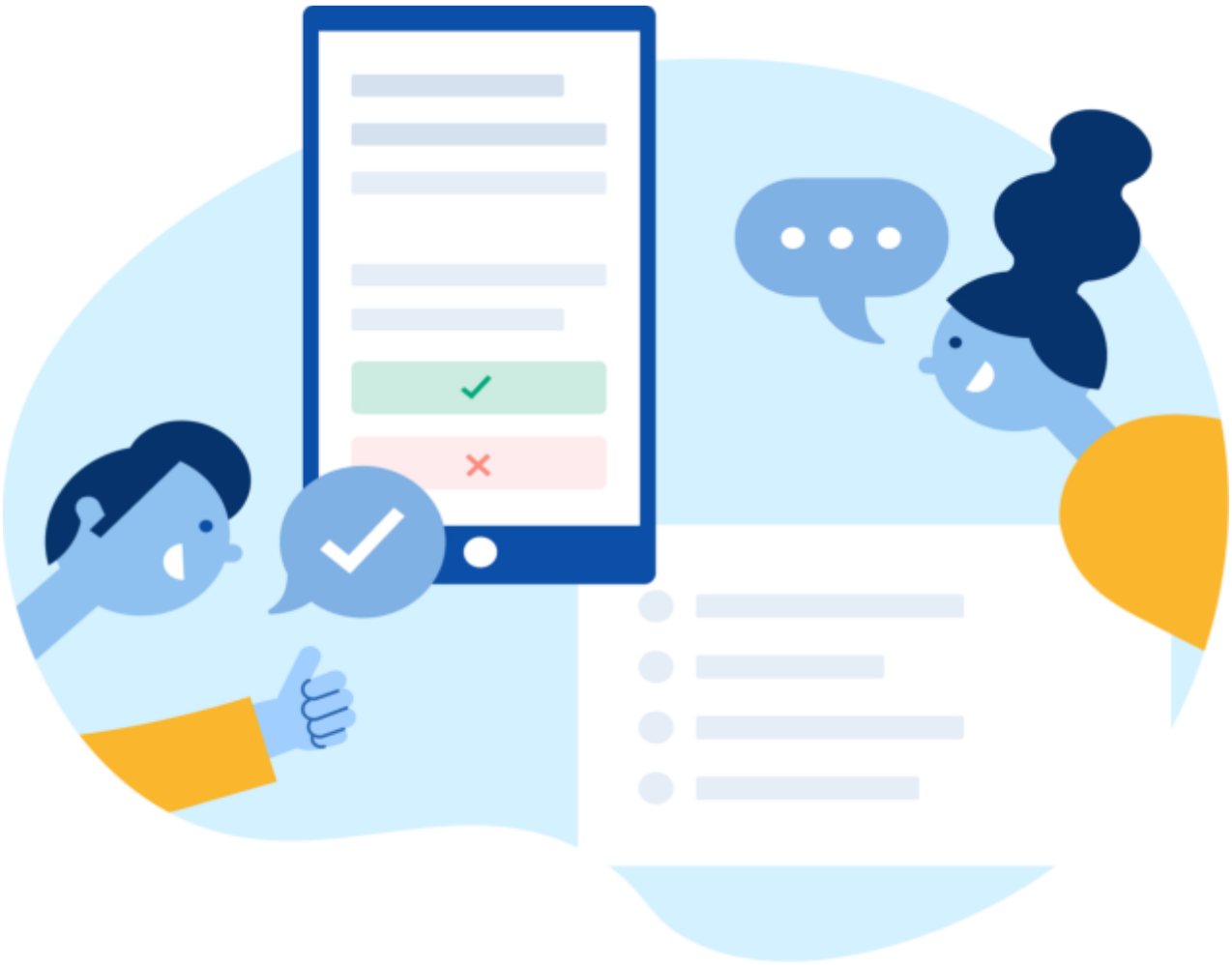
Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

INNKALLING EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE JULI 2023



Ekstraordinært årsmøte 2023

Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

Digitalt årsmøte avholdes 13. juli - 19. juli 2023

Selskapsnummer: 7273

Velkommen til årsmøte i Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. juli kl. 09:00 og lukker 19. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7273

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Ekstraordinær generalforsamling vedr. økning av felleskostnader
Som varslet på det ordinære årsmøtet har vi fulgt borettslagets økonomi nøye, og ser nå at det er nødvendig å be om en økning i felleskostnadene for å sikre borettslagets likviditet. Vi innkaller til digital ekstraordinær generalforsamling for å få forankret dette hos beboerne. Dette er uavhengig av den økningen som kommer i forbindelse med nytt lån og renteøkning.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Økning av felleskostnader

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Økning av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets likviditet er svært dårlig, og styret ser det absolutt nødvendig å øke felleskostnadene for å håndtere løpende kostnader, samt bygge opp en tilfredsstillende likviditet.
Rådgiver fra OBOS har anbefalt en økning på 5%, som vil gi oss en buffer på 100.000 ila ett år. Dette kommer i tillegg til allerede varslede økninger i forbindelse med nytt vedlikeholdslån, samt renteøkning.

Styrets innstilling
Styret ønsker beboernes godkjenning til den foreslåtte renteøkningen.

Forslag til vedtak
Godkjenne foreslått renteøkning

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 13.07.23 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 19.07.23
Selskapsnummer: 7273 **Selskapsnavn:** Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Økning av felleskostnader

Godkjenne foreslått renteøkning

☐ For

☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

Organisasjonsnummer: 952242865
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. juli kl. 09:00 til 19. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] og [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Økning av felleskostnader

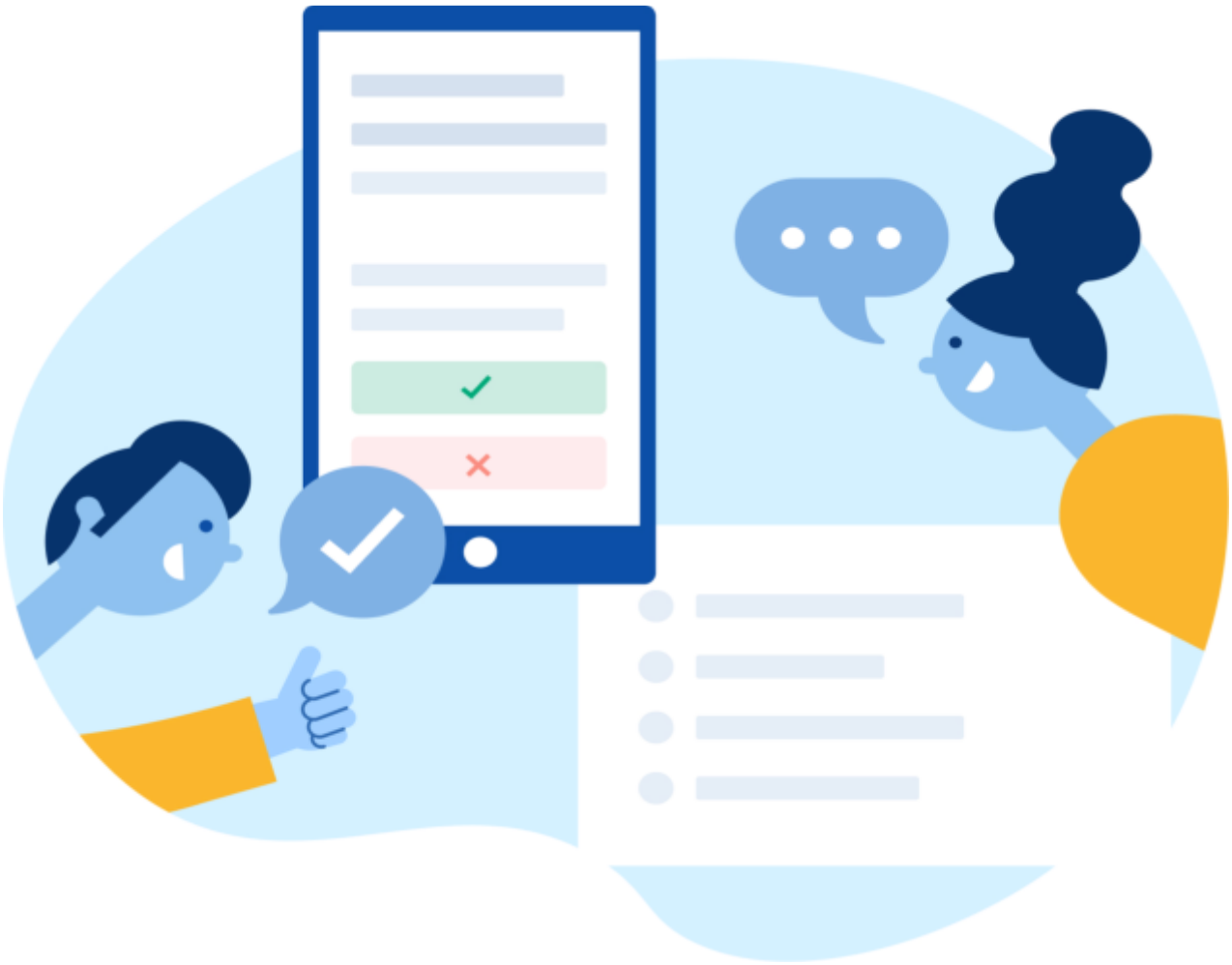
Borettslagets likviditet er svært dårlig, og styret ser det absolutt nødvendig å øke felleskostnadene for å håndtere løpende kostnader, samt bygge opp en tilfredsstillende likviditet.
Rådgiver fra OBOS har anbefalt en økning på 5%, som vil gi oss en buffer på 100.000 ila ett år.
Dette kommer i tillegg til allerede varslede økninger i forbindelse med nytt vedlikeholdslån, samt renteøkning.

Styrets innstilling
Styret ønsker beboernes godkjenning til den foreslåtte renteøkningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenne foreslått renteøkning
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

INNKALLING
ÅRSMØTE 19.04.2023



Årsmøte 2023

Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

19. april 2023

Selskapsnummer: 7273

Velkommen til årsmøte i Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

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

Dato for årsmøtet:
19. april 2023 kl. 18:00, Bakgården H10/Å36.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Verv og kanditater
5. Økonomi vedr fasade
6. IN-ordning på lån
7. Dato for dugnad

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 7273 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 4

Verv og kanditater

Roller og kandidater

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

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

Sak 5

Økonomi vedr fasade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skader på fasade i begge bygg i forbindelse med nedløpskasse. I tillegg er det setningsskader på verandadører i noen leiligheter. Fasaden må sikres for å unngå ytterligere skade, eller skader på andre. Verandadører som ikke kan lukkes må istandsettes - det er usikkert om dette kan gjøres ved reperasjon, eller om de aktuelle dørene må byttes ut. Styret har hatt dialog med to firma som muligens har kapasitet til å gjøre jobbene, og fått estimat, se vedlegg. Endelig valg av firma vil besluttes etter vedtak om opptagelse av lån.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at vi tar opp lån på 120.000 kr for å uføre dette arbeidet. Det er ikke midler på borettslagets driftskonto til å dekke jobben. Vi ser det nødvendig å utføre disse arbeidene så snart som mulig, da vind og vær bare vil gjøre skadene på fasaden verre.

Forslag til vedtak
Borettslaget tar opp lån på 120.000 og sørger for at arbeidene blir utført så snart som mulig

Vedlegg
2. Notater etter befaring med Oslo Murmester Bedrift.pdf
3. TIlbud verandadører.pdf

Sak 6
IN-ordning på lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36 vedtok å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld på ekstraordinær generalforsamling i 2021 i forbindelse med renovering av bad.

Det viser seg, etter at OBOS har lagt om driften, og vi har vært i kontakt med andre saksbehandlere, at saksfremstillingen ikke var dekkende for den informasjonen OBOS krever at eierne skal ha tilgang på, da i forhold til rettigheter, plikter, kostnader og endring i felleskostnadene i forhold til renteendringer m.m. IN-ordning må derfor stemmes over på nytt.

Merk følgende fra OBOS's saksfremlegg:
Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36 må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente. Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Forslag til vedtak 1
Beboere ønsker mulighet for IN-ordning på lån

Forslag til vedtak 2
Beboere ønsker ikke mulighet for IN-ordning på lån

Vedlegg
4. Saksfremlegg IN-ordning.pdf

Sak 7

Dato for dugnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi tar en avstemning rundt dato for dugnad i borettslaget. Styret har konkludert med at uke 19 er passende grunnet vårrengjøring/gatefeiing av Oslo Kommune.

Forslag til vedtak 1
Mandag 08.05

Forslag til vedtak 2
Tirsdag 09.05

Forslag til vedtak 3
Onsdag 10.05

Forslag til vedtak 4
Torsdag 11.05

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingrid Marie Lunder Hatteland	Åkebergveien 36 B
Styremedlem	Maia Daasvand	Håkons Gate 10 B
Styremedlem	Ida Bakke Kristiansen	Åkebergveien 36 A
Varamedlem	Celina Røstgård Flatner	Håkons Gate 10 A
Varamedlem	Petr Vasilev	Håkons Gate 10 A

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36
Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.
Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952242865, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 14 204

Borettslaget 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 dette.

Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Tips til innhold:
Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Lån

Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.4.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Håkonsgt 10 Åkebergvn 36

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Håkonsgt 10 Åkebergvn 36.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4SOKF-NGDMF-Y6LJZ-NZHV3-TJWCL-BWEE6

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4SOKF-NGDMF-Y6LJZ-NZHV3-TJWCL-BWEE6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
På vegne av: BDO
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-03-16 17:55:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4SOKF-NGDMF-Y6LJZ-NZHV3-TJWCL-BWEE6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

BORETTSLAGET HÅKONSGT 10 ÅKEBERGVN 36

ORG.NR. 952 242 865, KUNDENR. 7273

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**152 083**	**271 927**	**152 083**	**71 055**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		196 513	-8 448 481	299 900	251 085
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	16 506 853	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-277 540	-8 178 216	-342 027	-243 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-81 027**	**-119 844**	**-42 127**	**8 085**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**71 055**	**152 083**	**109 956**	**79 140**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	120 963	181 765
Kortsiktig gjeld	-49 908	-29 682
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**71 055**	**152 083**

BORETTSLAGET HÅKONSGT 10 ÅKEBERGVN 36
ORG.NR. 952 242 865, KUNDENR. 7273

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 421 536	1 267 104	1 421 000	1 538 000
Andre inntekter	3	389	299	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 421 925**	**1 267 403**	**1 421 000**	**1 538 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 213	-7 265	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-57 718	-56 090	-59 000	-61 000
Konsulenthonorar	7	-2 640	-694 456	0	0
Kontingenter		0	-1 490	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-148 049	-7 993 693	-126 500	-152 000
Forsikringer		-134 793	-210 753	-172 000	-127 000
Kommunale avgifter	9	-161 562	-153 632	-158 000	-151 915
Energi/fyring		-179 477	-171 582	-150 000	-172 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 339	-105 607	-85 000	-88 000
Andre driftskostnader	10	-150 747	-158 779	-146 600	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-961 767**	**-9 587 577**	**-940 100**	**-931 915**
DRIFTSRESULTAT		**460 158**	**-8 320 174**	**480 900**	**606 085**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	410	15	0	0
Finanskostnader	12	-264 055	-128 322	-181 000	-355 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-263 645**	**-128 307**	**-181 000**	**-355 000**
ÅRSRESULTAT		**196 513**	**-8 448 481**	**299 900**	**251 085**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 020 338		
Udekket tap		0	-7 428 143		
Reduksjon udekket tap		196 513	0		

BORETTSLAGET HÅKONSGT 10 ÅKEBERGVN 36
ORG.NR. 952 242 865, KUNDENR. 7273

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 204 903	4 204 903
Tomt		647 803	647 803
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 852 706**	**4 852 706**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 130	6 728
Driftskonto OBOS-banken		106 572	167 895
Sparekonto OBOS-banken		7 202	7 142
SUM OMLØPSMIDLER		**120 963**	**181 765**
SUM EIENDELER		**4 973 669**	**5 034 471**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Udekket tap	14	-7 231 631	-7 428 143
SUM EGENKAPITAL		**-7 229 931**	**-7 426 443**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 045 132	9 322 672
Borettsinnskudd	16	3 108 560	3 108 560
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 153 692**	**12 431 232**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 742	12 744
Leverandørgjeld		41 084	14 501
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr. 200 000)		0	0
Påløpte renter		2 082	996
Annen kortsiktig gjeld		0	1 441
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 908**	**29 682**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 973 669**	**5 034 471**

Pantstillelse	17	12 558 560	12 558 560
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2023
Styret i Borettslaget Håkonsgt 10 Åkebergvn 36

Ingrid Marie Lunder Hatteland Maia Daasvand Ida Bakke Kristiansen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader boliger	1 172 976
TV og Internett	113 016
Felleskostnader næringslokale	86 340
Trappevask	48 816
Eiendomsskatt	388
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 421 536**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innbetaling	389
SUM ANDRE INNTEKTER	**389**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 213.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 640**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-92 960
Drift/vedlikehold elektro	-25 760
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 184
Kostnader dugnader	-7 407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-148 049**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-390
Vann- og avløpsavgift	-117 529
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-39 367
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-161 562**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-33 878
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 988
Diverse leiekostnader/leasing	-6 831
Renhold ved firmaer	-77 215
Andre fremmede tjenester	-878
Andre kontorkostnader	-6 700
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 366
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-150 747**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	59
SUM FINANSINNTEKTER	**410**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-34 797
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-227 080
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 122
Renter og provisjon på kassekreditt	-56
SUM FINANSKOSTNADER	**-264 055**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 830 224
Avskrevet tidligere år	-1 625 321
SUM BYGNINGER	**4 204 903**

Tomten er kjøpt.
Gnr.231/bnr.14 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2021	-1 336 306	
Nedbetalt tidligere	16 621	
Nedbetalt i år	96 757	
		-1 222 928
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-8 070 547	
Nedbetalt tidligere	67 560	
Nedbetalt i år	180 783	
		-7 822 204
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 045 132**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 978 560
Innskudd loftsleilighet	-1 130 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 108 560**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 108 560
Pantelån	9 045 132
TOTALT	**12 153 692**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 204 903
Tomt	647 803
TOTALT	**4 852 706**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 629384. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

1986	Byfornyelsen	Opprinnelig bygge år er på 1880-tallet, mens Byfornyelsen rehabiliterte gården ca 1986 (seksjoneirng)

Notater etter befaring med Oslo Murmester Bedrift 16.02.23 og påfølgende mail-dialog med Anders Røren, prosjektleder.

Jeg (Anders) tenker dere har behov for følgende, i prioritert rekkefølge:

1. Sikring av skader med løs puss ved nedløpskasse i bakgård og mot gate

   Vi kan sikre fra lift, inkl. transport av lift og leie, pluss kjøring, timer, verktøy og materialer for kr. 17 980,-. Gjelder nedhugging av løs puss og mørtling med slemmemørtel i inntil 1 meters avstand fra nedløpskasse. Vi gjør også en vurdering av hva vi mener er årsak, som vi dokumenterer med bilder. Evt. utbedring av årsak kommer i tillegg. Offentlige avgifter i forbindelse med skiltplan og lignende er ikke tatt med her. Dette gjelder bare bakgård. Med gata blir det kr 7250, i tillegg. Dyreste med liften er tiltransport og henting, og det blir det bare en av uansett om det er to skader.
   (dette er med forbehold om at vurderinger er gjort kun visuelt fra bakkenivå)

2. Utbedring av årsak til skader nevnt over: må inspiserer nærmere, men jeg tipper at nedløpsrør og kasse bør skiftes pga. lekkasje/sprekk eller utette overganger/skjøter.

3. Generell fasaderehabilitering med hugging av all løs puss (kan være mer enn man ser) og ny overflatebehandling av fasaden mot gata. Det ser ut som det er malt med riktig maling (en diffusjonsåpen maling, det vil si at den puster) som er bra med tanke på evt. puss-skade omfang, men maling bør gjøres jevnlig (hvert 6. – 12. år, avhengig av type maling og produktkvalitet) for å opprettholde «værhuden» til bygget. Gata er viktigere enn bakgården med tanke på løspuss og estetikk (vil mange hevde), så derfor bør den få prioritet.

4. Generell fasaderehabilitering av bakågårdsfasaden. Av samme årsaker som punktet over.

Litt mer info om hvordan jobben planlegges utført:

- Vi bruker en lift for å nå skadene
- Vi banker ned løs puss i området inntil 1 meter fra nedløpskasse og sikrer murverket med en slemmemørtel. Det er en ren *sikringsjobb* og vil ikke være estetisk tilfredsstillende med tanke på øvrig fasadeområder. Det må anses som en midlertidig løsning med tanke på HMS, og ikke estetikk.
- Hvis det er mer enn angitte området, eller dere vil ha en slettpusset og overflatebehandlet reparasjon, så er det en ganske annen pris. Det er mulig konkurrenten har tatt utgangspunkt i noe annet enn oss?
- Vi er 2 mann, hvor én operer liften/gjør jobben og en er vakt på fortauet. Vi sperrer av et nedfallsfelt akkurat under bankingen.
- Vi har ikke med offentlige avgifter, her under evt. leie av fortau, inkl. utforming av søknad til oslo kommune (f.eks. skiltplan). Det er et standard forbehold i tilbudsbrevene våre, som jeg ikke fikk laget til dere i farta. Jeg er dog litt usikker på behovet for dette når vi ikke bruker stillas, men lift. Og vi har vakt på fortauet. Må undersøkes nærmere før jeg kan si sikkert.
- Vi har ikke medtatt leie av brakke e.l. pga. dette er å anse som et serviceoppdrag. Det er ikke nødvendig.
- Liften blir stående til vi er ferdig.

Tilbud

Tilbud nr: 32261
Tilbud dato: 06.02.2023
Lev. tid: Tilbudet er gyldig i 30 dager.
Bet.bet.: Netto pr. 14 dager

Åkebergvn. 36/Håkonsgt. 10

Leveringsadresse:
Tilbud på utskifting av balkongdør
Håkonsgt. 10_4. etg.

Kundenr 29999

Kundens bestnr:

Tel. kunde: 95992864
Deres ref: Ida Bakke Kristiansen
Vår ref: Bent Gulbrandsen

Varenr	Beskrivelse	Bredde * Høyde	Br.Pris	Net.pris	Antall	Pris
	Tilbud på levering, utskifting samt belistning av spesial balkongdør fra H-Vinduet Fjerdingstad. Listverk leveres ferdig hvitmalt fra fabrikk, så mindre merker etter stifter vil være synlig etter avsluttet arbeid. Opprydding samt korrekt avfallsbehandling av gammel dør, glass og avfall etter arbeidet er medtatt. Det tas forbehold om mur/puss/råteskader i konstruksjon og fasade ved utførelsen av oppdraget. Evnt. reparasjon av slike skader er tilleggsarbeid som ikke er medtatt i dette tilbud. (Det er gitt 20% rabatt på døren)					

610	Hvit balkongdør 99*248 cm 80 cm. brystning, høyre hengslet. med brede gjennomgående sprosser 2x2 ruter. 2 lags energiglass. Vrider med låseknapp samt dørbrems for trinnløs luftestilling. Ferdig skiftet og belistet.		40 025,00	40 025,00	1,00	40 025,00
2524	Frakt, Pall, Emballasje (Produsent)		775,00	775,00	1,00	775,00
2522	Miljøavgift isolerglass (lovpålagt)		12,50	12,50	4,00	50,00

	À KONTO: Ved bestilling vil 1/3 av tilbudssummen bli fakturert som forskuddsbetaling med 10 dagers forfall.					
	À KONTO: Ved bestilling vil 1/3 av tilbudssummen bli fakturert som forskuddsbetaling med 10 dagers forfall.					

Sum eks. mva kr:	**40 850,00**
Sum inkl. mva kr:	**51 062,00**

Annet:
1: Det er medtatt nye hvitmalte utforinger og gerikter til døren.
Pga. dimensjonen på disse, så er disse meget dyre. Vi kan forsøke å benytte eksisterende utforinger og gerikter på nytt, men kan ikke garantere at dette går. Kan de benyttes på nytt, så fratrekkes kr. 4 800,- eks mva. på fakturaen.
2: Se vedlagte leveranseskjema for alle detaljer vedr. døren.

Svendsen's Glass-Service AS
Postboks 196 Alnabru
0614 Oslo

Tlf 23245020
Fax: 22644208
E-post: post@svendsen-glass.no

Bank 16091002888
NO 941156037MVA foretaksregisteret
WWW

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36 må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva.
pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23
Selskapsnummer: 7273 **Selskapsnavn:** Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ÅRSMØTEPROTOKOLL
19.04.2023

Protokoll fra ordinært årsmøte i Brl. Håkonsgt. 10/Åkebergvn. 36

Møtedato: 19.04.2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Borettslagets bakgård

Til stede: 14 eiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder Ingrid Hatteland.

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Ingrid Hatteland foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Ida Bakke Kristiansen foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 40 000.

Vedtak: Godkjent

---

4. Verv og kandidater

Som styremedlem for 2 år, ble Hilde Ur foreslått.

Vedtak: Godkjent

Som varamedlem for 1 år, ble Linette Stormoen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Ole Pedersen foreslått.
Vedtak: Godkjent

---

5. Økonomi vedr fasade

Saksfremstilling: Skader på fasade i begge bygg i forbindelse med nedløpskasse. I tillegg er det setningsskader på verandadører i noen leiligheter. Fasaden må sikres for å unngå ytterligere skade, eller skader på andre. Verandadører som ikke kan lukkes må istandsettes - det er usikkert om dette kan gjøres ved reperasjon, eller om de aktuelle dørene må byttes ut. Styret har hatt dialog med to firma som muligens har kapasitet til å gjøre jobbene, og fått estimat, se vedlegg. Endelig valg av firma vil besluttes etter vedtak om opptagelse av lån.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vi tar opp lån på 120.000 kr for å uføre dette arbeidet. Det er ikke midler på borettslagets driftskonto til å dekke jobben. Vi ser det nødvendig å utføre disse arbeidene så snart som mulig, da vind og vær bare vil gjøre skadene på fasaden verre.

Forslag til vedtak: Borettslaget tar opp lån på 120.000 og sørger for at arbeidene blir utført så snart som mulig

Vedtak: Årsmøtet vedtar at styret får en ramme på 200.000 for å gjøre de nødvendige reparasjoner. Det åpnes for å utvide rammen når endelige tilbud foreligger. En slik utvidelse vil stemmes over på ekstraordinær digital generalforsamling.

6. IN-ordning på lån

Saksframstilling: Generalforsamlingen i Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36 vedtok å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld på ekstraordinær generalforsamling i 2021 i forbindelse med renovering av bad. Det viser seg, etter at OBOS har lagt om driften, og vi har vært i kontakt med andre saksbehandlere, at saksfremstillingen ikke var dekkende for den informasjonen OBOS krever at eierne skal ha tilgang på, da i forhold til rettigheter, plikter, kostnader og endring i felleskostnadene i forhold til renteendringer m.m. IN-ordning må derfor stemmes over på nytt.

Forslag til vedtak: Beboere ønsker mulighet for IN-ordning på lån

Vedtak: Godkjent med 7 stemmer. Styreleder tar dette videre med OBOS.

7. Dato for dugnad

Saksfremstilling: Det er ønsket dugnad i uke 19. Det stemmes over hvilken dag som passer best.

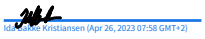
Vedtak: Dato for dugnad blir Onsdag 10.05.

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Periode 2023/24
Leder	Ingrid Hatteland	Åkebergveien 36a	2/2
Styremedlem	Ida Bakke Kristiansen	Åkebergveien 36a	2/2
Styremedlem	Hilde Ur	Håkonsgate 10b	1/2
Varamedlem	Linette Stormoen	Håkonsgate 10a	1/1
Varamedlem	Ole Pedersen	Åkebergveien 36a	1/1

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Ingrid Hatteland 

Fører av protokollen
Navn: Ida Bakke Kristiansen 

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 09.02.21

Protokoll til årsmøte 2021 for Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

Organisasjonsnummer: 952242865
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 9. februar kl. 09:00 til 17. februar kl. 09:05.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 10
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Individuell nedbetaling av fellesgjeld på lånet for våtromsprosjektet
Borettslaget kommer å ta opp lånet for å gjennomføre våtromsprosjekt, slik det har vært vedtatt i ekstraordinær generalforsamling i 2020.

Styret stiller spørsmål om borettslaget burde søke om lån med ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld eller uten den.

Mer informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen):
https://nye.obos.no/styre/tjenester/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld/

Styrets innstilling
Lånet tas opp med ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Vedtak
Lånet tas opp med ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Antall stemmer for vedtak 1: 9
Antall stemmer for vedtak 2: 1
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Styreleder
Petr Vagilev
18.02.2021

Styremedlem
Thomas Selboe
18.02.21

Styremedlem
Lise Kjerstad

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 23.03.21

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

Organisasjonsnummer: 952242865

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 19:10 til 28. mars kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Økning av lånramme for våtromsprosjekt

Styret stiller spørsmål om borettslaget skal få mulighet låne opp til 7 100 000 kroner for å gjennomføre våtromsprosjekt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at våtromsprosjekt gjennomføres og lånrammen økes til 7 100 000 kroner

Vedtak

Lånrammet økes til 7 100 000 kroner. Styret inngår kontrakt med entreprenør og gjennomfører våtromsprosjekt.

Antall stemmer for vedtak: 13
Antall stemmer mot: 3
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Petr Vasiliev
Petr Vasiliev
Styreleder
29.03.2021

Thomas Selboe
THOMAS SELBOE
Styremedlem
05.04.21

Lise Kjærstad
LISE KJÆRSTAD
Styremedlem
07.4.21

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Brl. Håkonsgt.10/Åkebergvn.36

Organisasjonsnummer: 952242865
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 30. oktober kl. 15:00 til 2. november kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtaket ble godkjent**

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

2. Lån på 400 000 kroner

Borettslaget har hatt ekstraordinære utgifter i 2021 på 540 000 kroner. Styret ber om å låne 400 000 for å dekke behov for likviditet (penger på konto).

Styrets innstilling
Styret instiller på at lånet tas opp.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret kan gå videre og låne 400 000 for å dekke uforutsette utgifter i 2021.
> ✓ **Vedtaket ble godkjent**

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

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER

for

BORETTSLAGET HÅKONSGATE 10/ÅKEBERGVEIEN 36

Vedtatt på ordinær generalforsamling 21.04.2009.

Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2014

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Håkonsgate 10/ Åkebergveien 36.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.
Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom,

§ 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§ 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker,

§ 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

§ 2.1 Andeler

Borettslaget består av 17 andeler, pålydende kr. 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig.
Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3 i vedtektene.

§ 2.2 Eierskifte

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

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort. For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpstetten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer).
Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når husstandsmedlem tar over andelen etter reglene husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller

- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, for melding om at andelen skal skifte eier.

Styret skal skriftlig sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem virkedager.

Laget skal så skriftlig fremsette krav om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaver har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en

finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å to imot et forhandsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 lll 4-21.

§ 3 Bruk av andelen

§ 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesareale på vanlig måte.
Bruken av fellesarealer skal følge lagets ordensregler.

§ 3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

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

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

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at

søknaden er kommet frem til laget, er bruken å anse som godkjent.

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

§ 4 Bruksrett og vedlikehold

§ 4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god mate, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

§ 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon eller utskifting av slikt som ror, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle være utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

§ 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

§ 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret for byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

§ 5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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

§ 5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser (dog ikke foran heftelser som har fått rettsvern for den dato borettslagsloven trådte i kraft) for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle være betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 6 Mislighold

§ 6.1 Salgspålegg

Dersom andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se § 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se forøvrig borettslagsloven § 5-22.

§ 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremmes sammen med salgspålegg, se § 6.1 i vedtektene og borettslagsloven § 5-23.

§ 7 Generalforsamling

§ 7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndigheten i borettslaget utoves gjennom generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

§ 7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

§ 7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

§ 7.4 Habilitet

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

§ 7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhand varsle andelseierne om dato for generalforsamling, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

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

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

§ 7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt I innkallingen

§ 7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger borettslagsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer, styreleder samt to styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Styre- og varamedlemmene trenger ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets medlemmer og varamedlemmer kan ta gjenvalg. Styreleder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

§ 7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelte, er lagt til andre organer. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamling, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

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

§ 7.10 Prokura
To av styremedlemmene i felleskap tegner borettslagets navn. Styret kan meddele prokura.

§ 7.11 Forretningsfører

Borettslaget skal ha forretningsfører.
Styret inngår avtale om slik forretningsførsel.

§ 7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i**.**

§ 7.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

§ 8 Diverse

§ 8.1 Revisjon

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

§ 8.2 Distribusjon og endring av vedtekter

Disse vedtekter skal utleveres til alle andelseiere. Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

§ 8.3 Vedtektenes gyldighet

Ved forhold som ikke følger av disse vedtekter, gjelder lov om borettslag av 6. juni 2003 nr, 39.

Nærværende vedtekter er vedtatt på den ordinære generalforsamlingen 21.04.2009 og trer i kraft straks. Fra samme tid oppheves vedtektene av 29.06.1983, senest revidert 14.09.1995.

7273

HUSORDENSREGLER
FOR
BRL. HÅKONSGATE 10 / ÅKEBERGVEIEN 36

Brl Håkonsgate 10 / Åkebergveien 36 er et andelslag hvor andelseierne i felleskap eier borettslagets bygninger.

Andelseierne er felles ansvarlig for at eiendommen og bygningene til enhver tid holder god stand og at borettslaget framstår som en positiv faktor i nærmiljøet. Det forventes at den enkelte andelshaver bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro, orden og trygghet i sitt boforhold.

For å sikre dette ble følgende husordensregler vedtatt på Generalforsamling 4.5.2011

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 22:00 – 08:00 mandag – fredag og mellom klokken 24:00 og 10:00 på lørdag og søndag, samt på helligdager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd, senest 48 timer før arrangementet.

§ 3 Bruk av uteområdene

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse. Disse fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Alle rydder etter seg.

Vis aktsomhet ved bruk av lekeplassen. Borettslagets lekeplasser skal kun benyttes av borettslagets egne barn og barn til besøkende. Uvedkommende kan bortvises fra lekeplassene.

Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets område.

§ 2 er gjeldende.

§ 4 Balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så sant det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu.

Renhold av balkong må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.

§ 2 er gjeldende.

§ 5 Grilling

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

§ 6 Blomsterkasser

Blomsterkasser skal festes på slik måte at det unngås å falle ned og skade personer som oppholder seg på de private og felles uteområdene. Vanning av blomster må skje på en måte som ikke er til sjenanse for underliggende leiligheter.

§ 7 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Hunder skal ikke luftes i bakgården/gårdsplassen, og den skal alltid være i bånd.

§ 8 Antenner

Det er ikke tillat med parabol eller andre antenner.

§ 9 Søppel

Borettslaget har beholdere for husholdningsavfall og beholdere for papir/papp. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholderen. Større pappesker må deles opp/presses flate før de legges i beholderen.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelbeholderne.

Glass - og metallemballasje må andelseierne deponere i de kommunale returpunktene.

Spesialavfall må andelseierne selv levere til godkjent miljøstasjon.

Annet avfall, f. eks møbler, elektrisk/elektronisk utstyr, må andelseier selv sørge for å transportere bort. Slikt avfall kan leveres gratis på renholdsverkets anlegg på Brobekk og Grønmo.

§ 10 Fellesarealer

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid renholdsfirma. Utover dette er den enkelte beboer ansvarlig for å rydde/vaske etter seg. Dette gjelder spesielt ved flytting, oppussing etc.

Trapperommene er rømningsveier og i tilfelle brann og/eller syke-båretransport skal derfor til enhver tid holdes fri for gjenstander.

Sykler plasseres enten i utendørs sykkelstativ eller i andelseierens kjellerbod. Ski og annet sportsutstyr må enten oppbevares inne i leilighetene eller i andelseiers kjellerbod.

Fellesareal i kjeller og trapperom må ikke benyttes til lagring av andelseiernes eiendeler, hensetting av søppel etc. Ulovlig hensatte gjenstander vil bli fjernet for andelseiers risiko og regning.

Entrèdørene bør ha navneskilt. Skilt til postkasser og ringeklokker blir bestilt gjennom styret.

Inngangsdører, kjellerdører, loftsdører og porter skal alltid holdes låst. Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefon.

Røyking og bruk av åpen ild i kjeller, oppganger og på loftet er ikke tillatt av ensyn til brannfare, Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slå av lys i fellesrom etter bruk.

Boder (loft og kjeller) skal merkes med leilighetsnummer, og skal holdes ryddige og rene.

§ 11 Indre orden

Rom med vannledninger og avløpsrør skal holdes oppvarmet i den kalde årstiden.

Installasjon av ventilasjonsluker for kjøkkenvifte er ikke tillatt.

Matos eller annen lukt/os skal unngås om det er til sjenanse for naboen.

§ 12 Dugnad

Dugnad avholdes hver vår og høst. Dugnad er en felles ryddedag for borettslagets andelseiere på borettslaget fellesområder, og er et viktig bidrag til borettslagets økonomi. Om leilighet er leid ut, er andelseier fortsatt ansvarlig for å delta på dugnadene.

Om man er forhindret fra å delta kan man enten gjøre arbeidsoppgaver satt opp av dugnadskomitèen eller betale tilsvarende det hadde kostet for å sette jobben ut på anbud.

Rydding av egen leilighet, egne boder eller andre personlige ting er ikke en del av dugnaden.

Om man har mye personlig som skal kastes på dugnadsdagen, kan det påregnes et gebyr for containerleie. Alt spesialavfall fra personlig bod eller leilighet skal man selv ta med til spesialavfall og ikke kastes i dugnadscontainer.

Arbeidene som utføres på dugnadsdagene gjøres etter anvisning fra dugnadskomitèen (varamedlemmer i Styret). Denne listen settes opp etter innhenting av forslag fra alle andelseierne og/eller fra komitèen.

§ 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Oslo, 26.mars 2011

Styret Brl Håkonsgate 10 / Åkebergveien 36

BYGNINGSANMELDELSE OPPFØRING BLOKKEN

4

Intet at bemærke ved Forslaget.
Chr. 2/5 89 Lidemann

156/89 B

Intet at bemærke.
2/5-89.
Theodor Gamm

Den nye Plan for Mellembygningen approberes
Chr 3/5 89 G. Bull

1 D J.-No. 8/89 4 Tegninger og 1 Situationsplan

181.

S 198-89 F

Bygningsanmeldelse

STADSKONDUKTØREN 66/89 KRISTIANIA

til 1 Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 10

Haakons gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: □ Meter i . . Etager } tilsammen: 672.15
□ Meter i . . do. }

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) — — — — — 295.48

Bygningens Bestemmelse (§ 70) almindelig Livsgaard

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags —

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningshøide 14 m. 70 c.

Etagernes Antal 4. —

Etagernes Høide (§ 44) 3 m. 10 c.

Fundamentering (§ 26) Granitmur paa kalk

Grundbeskaffenhed Leir.

Isolation (§ 25) asfalt paa.

Drainering ikke Drainmur

Bygningsmateriale, § 26 2½ - 2 ½ 1 ½ Stens Mur

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Ingen

Tagtækning, § 35 Bord i dekker og Tagpapp

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) Ingen.

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 alm. Kloakaboder

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 5 Nedgange

Trappeantal (ildfaste), § 41 5. Jerntrapper der føres fra Kjælder til Loft.

Antal f Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 18 12+12 Piber med 102 ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsror (§60) 10 fritliggende Kakkelovnsrør

Lokum, (§§ 63 og 64) 5 i vor Bygning som anbygget paa Tomtens med klatrecklig Kjøkkenaborter fra vort Hus i vor Bygning bliver benyttede Midlertidig.

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

Kristiania den 17 januar 1889 A Jansen

O Jansen

Bl.'s Aalvorde Papirhandel, Carl Johan Gade.

ad

I. D. J.-No. 8.89
Bilag.

STADSCONDUKTØREN
677
89
KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse.

Undertegnede tillader sig herved at fremsende en ny plan for Mellembygningen til nr. 6 Haakonsgade, nemlig med det ene fruet kast ind i bygningen ved siden af trappen. Der opføres dobbelt væg med luftmellemrum. Skillevæggene udføres af pløiede og kjærehede bord. Bygningen mures og cementeres samt forsynes med luftpibe, som udmunder over taget.

Kristiania den 30te april 1889

Ærbødigst

Snedkr. Chr. Berg
ved P. C. Olsen

FERDIGATTEST LEVEGG BRL

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TUVALU ARKITEKTER SA
Fougstads gate 41
0173 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201509873-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Dato: 30.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HÅKONS GATE 10	Eiendom:	231/204/0/0
Tiltakshaver:	HÅKONSG 10 ÅKEBERGV 36 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	TUVALU ARKITEKTER SA	Adresse:	Fougstads gate 41, 0173 OSLO
Tiltakstype:	Gjerde	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HÅKONS GATE 10

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 28.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201509873			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D02	11.06.2015	1/14
Oppriss levegg		11.08.2015	5/4

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.09.2015 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HÅKONSG 10 ÅKEBERGV 36 BORETTSLAGET, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, hakonja@hotmail.com

FERDIGATTEST - BRANNALARM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Midt-Telemark Brannservice AS
Postboks 184
3833 BØ I TELEMARK

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201403423-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 07.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HÅKONS GATE 10	Eiendom:	231/204/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Håkonsgt 10 Åkebergvn 36	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Midt-Telemark Brannservice AS	Adresse:	Postboks 184, 3833 BØ I TELEMARK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HÅKONS GATE 10

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.08.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.08.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til:

Borettslaget Håkonsgt 10 Åkebergvn 36, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
hakonja@hotmail.com

FERDIGATTEST -BAD I HELE BRL

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.09.2021
	202106133 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	HÅKONS GATE 10 A-B	Eiendom:	231/204
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET HÅKONSGT 10 ÅKEBERGVN 36	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Håkons gate 10 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør og modernisering av bad, mottatt 02.09.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106133			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart - Oversikt	D-1		1/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET HÅKONSGT 10 ÅKEBERGVN 36, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, St. Olavs plass, 0129 OSLO

VEDTAK MED FERDIGATTEST LOFTSINNREDNING

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[X] 11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidsted (Mer nr. / Gnr./Bnr.)	Håkons gate 10 (forbygning)	Journalnr	81/61
Arbeidets og bygningens art	Innr. leilvpå loft, sammensl. leil. samt innr. bad og w.c.	Innlevert	14.1.81
Bygherre	Oslo Byfornyelse A/S, Fredensborgveien 11, Oslo 1		
Anmelder	Ark. Ole Daniel Bruun, Odins gate 3, Oslo 2		

SAS/RJ

Oslo, den 24. april 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte gjenparter av byplankontorets, brannvesenets og planleggingsavdelingens uttalelser datert 18.3., 26.3. og 6.4.81. De stilte betingelser må følges.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vannv og kloakkvesenet.
Etasjeskillere og leilighetsbegrensende vegger bes lydisolert så langt dette er praktisk mulig.
Utomhusplan må innsendes.

Gjenpart sendt boligformidlingsnemnda.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Utomhusplan vere innsendt og godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve.
fung. sjefarkitekt. Sven Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arkitekt Ole Daniel Bruun
Odins gate 3

OSLO 2

19. november 1981

Avd.ark. Sandberg

SAS/BH 81/61

Håkons gate 10 (forbygning).
Innredning leilighet på loft, sammenslåing leilighet samt innredning bad og w.c.
Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.7 og 8 samt brev av 9.11.81 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Brannvesenets merker er overført til de nye planene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 2 og 3 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg

Ark. Ole Daniel Bruun
Odins gate 3

OSLO 2

2. februar 1982

Avd.arkitekt Sandberg

SAS/MK 81/61

Håkons gate 10 (forbygning).
Innr. leilighet på loft, sammenslåing leil. samt innr. bad og w.c.
Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.9 og 10 samt brev av 27.1.82 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Brannvesenets merker er overført til de nye tegningene.

Det forutsettes at leilighetene til erstatning for tørkeplass på loft får mulighet til tørk annet sted i bygningen.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.4 og 5 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innred.leil. på loft, sammensl.leil. samt innr. bad og w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Håkons gate 10 (forbygning)		81/61

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S,
Fredensborgveien 11,

OSLO 1

PMB/HP

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Sehjærve,
Klingenberggt. 5,

OSLO 1

Dato
19. oktober 1983

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

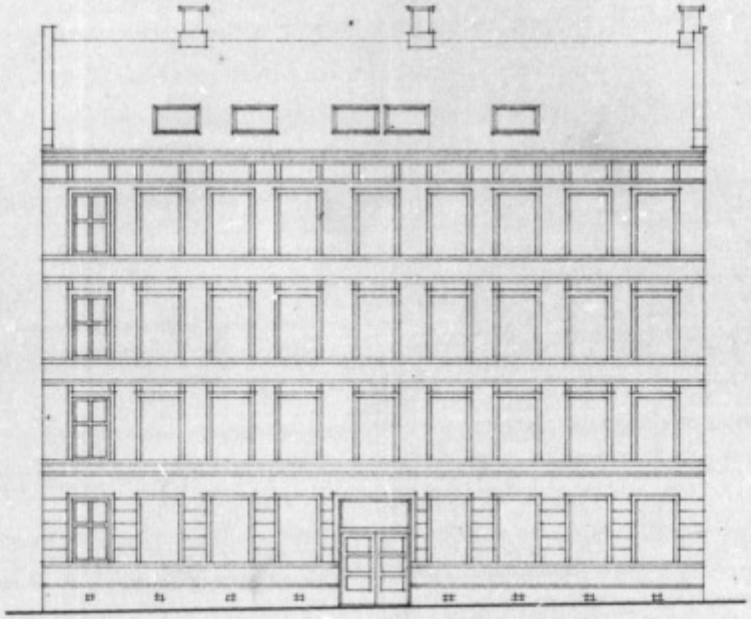
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD

GODKJENTE TEGNINGER LOFTSINNREDNING



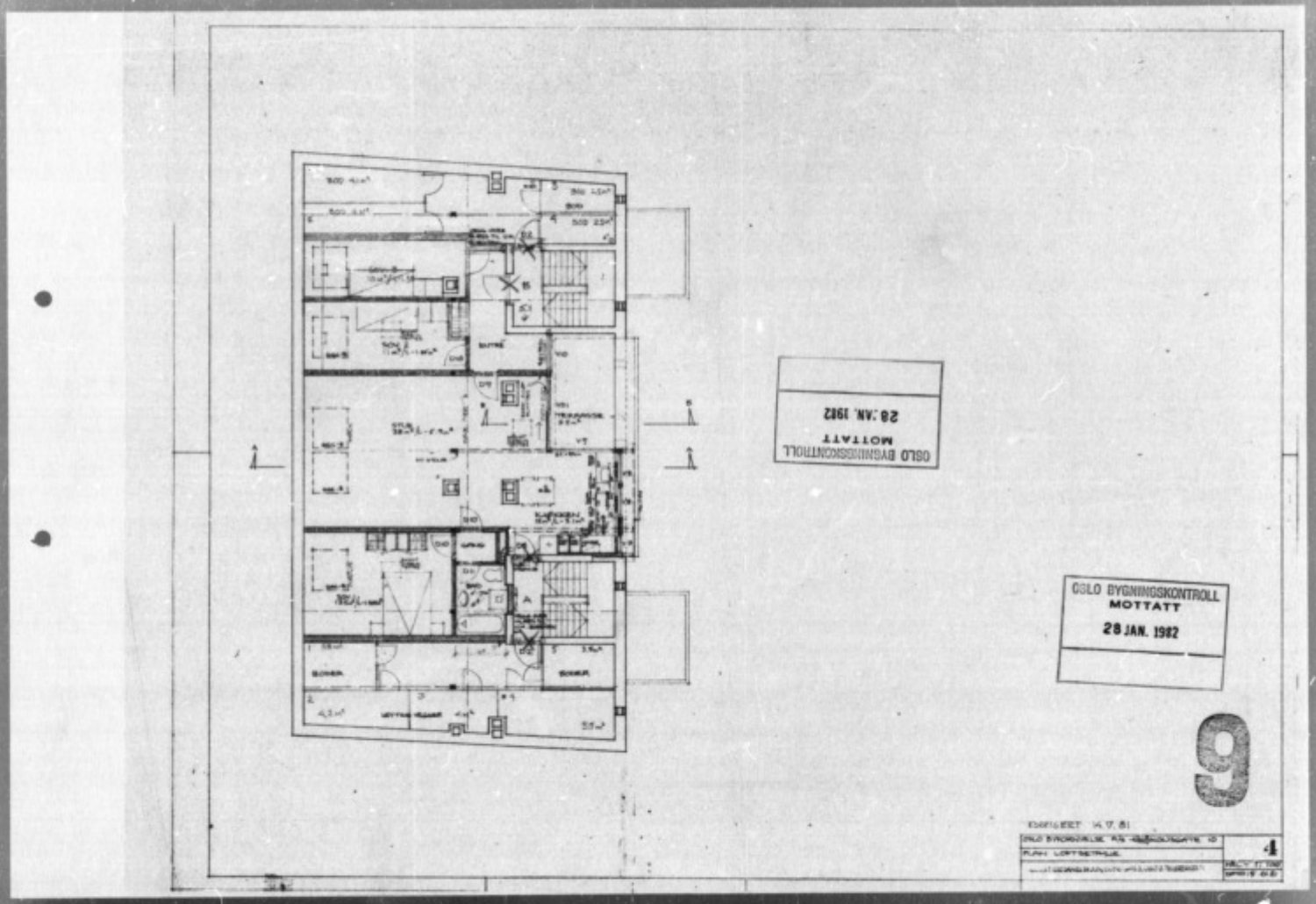
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JAN. 1982

10

KORRIGERT : 14.07.81

OSLO BYFORNYELSE A/S – HÅKONSGATE 10	5
FORBYGNING – FASADE MOT GATE	MÅL – 1:100
ARKITEKT OLE DANIEL BRAUN, ODINS GATE 3, OSLO 2. TEL. (02) 56 23 79	DATO: 5.01.81

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



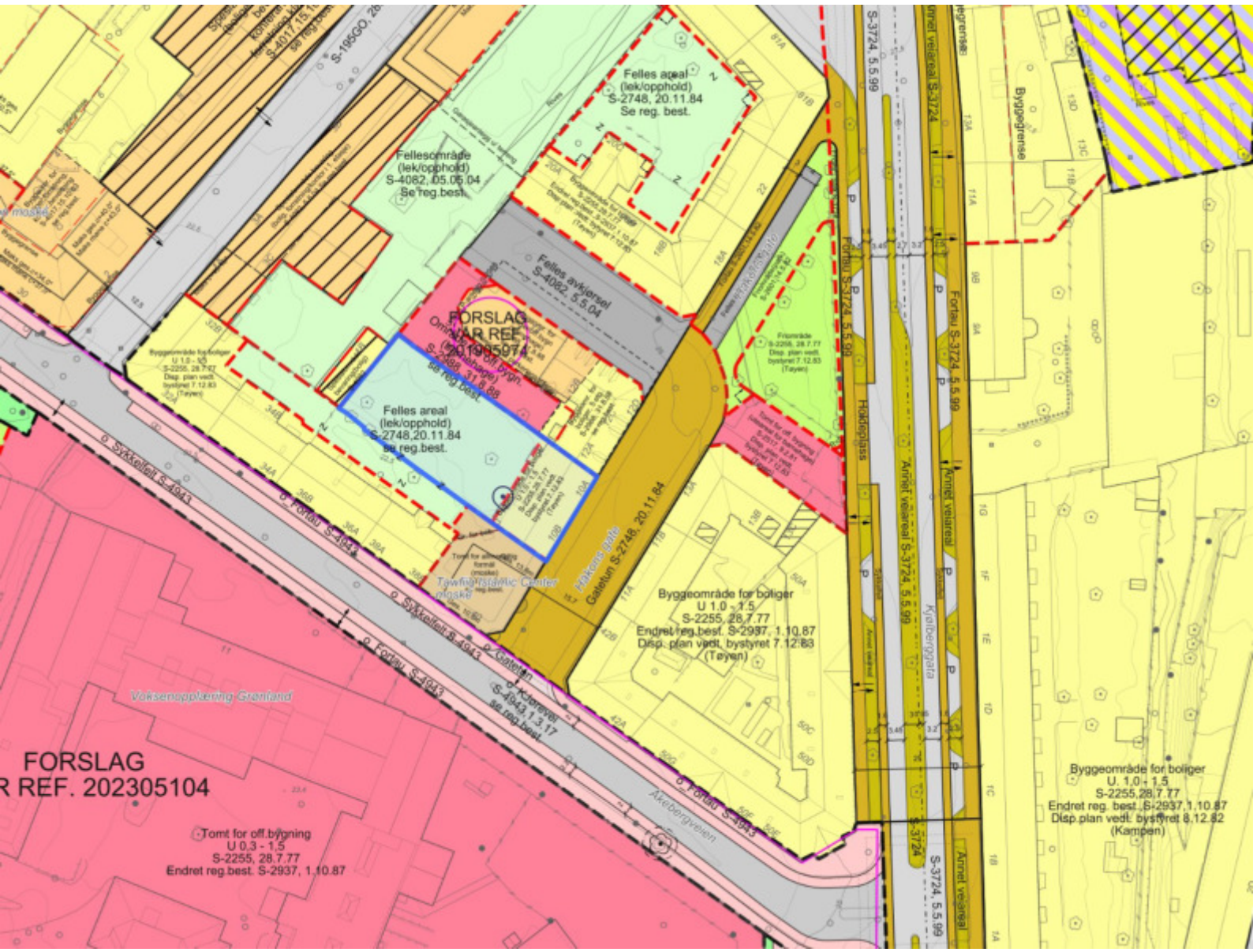
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JAN. 1982

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JAN. 1982

9

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

REGULERINGSKART


Felles areal
(lek/opphold)
S-2748, 20.11.84
Se reg. best.
Fellesområde
(lek/opphold)
S-4062, 05.05.04
Se reg.best.
Felles avkjørsel
S-4062, 5.5.04
FORSLAG
R REF. 202305104
Felles areal
(lek/opphold)
S-2748,20.11.84
se reg.best.
Håkons gate
Gatetun S-2748, 20.11.84
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Tomt for off.bygning
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Fortau S-3724, 5.5.99
Annet veiareal S-3724, 5.5.99
Kjølberggata
Byggegrense
Byggeområde for boliger
U. 1.0 - 1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)

TINGLYSTE AVTALER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-23-0343 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3368910/23039519
Bestilling: C3 2024-01-03 (3) 129

Dato
03.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
57591	105	7.9.1987	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	204	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/57591/105
Uthentet 2024-01-03 11:01

RETT KOPI BEKREFTES
PROSJEKT/ID 2845
TROND SØRLIE
ADVOKATFULLMEKTIG

OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8 Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600.49.55777

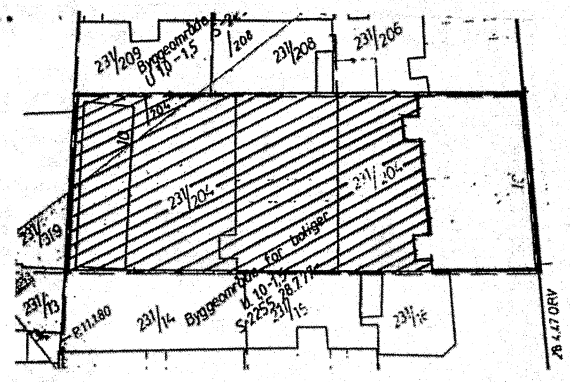
Bua/ID 10/RT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av Håkons gt. 10 gnr. 231, bnr. 204, erklærer følgende:

1. Beboere i kvartal 26 05 02 gis rett til adkomst på og bruk av den del av eiendommen Håkons gt. 10 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.

DAGBOKFØRT
07.SEP.87 057591
BYSKRIVEREN I OSLO



2. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartal 26 05 02 gis rett til adkomst over eiendommen Håkons gt. 10 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. De øvrige eierne i kvartal 26 05 02 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellig slag over eiendommen Håkons gt. 10.

4. Ubebygget areal på Håkons gt. 10 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

5. Eier av Håkons gt. 10 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboere i kvartal 26 05 02. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Oslo kommune fastsetter nærmere regler og retningslinjer for forvaltningen og drift av fellesareal og evt. fellesanlegg og for hvorledes driften skal fordeles og betales. I den forbindelse kan det også fastsettes regler om installering av porter mot gate og stengningstider for disse. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8 Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600.49.55777

6. Dersom gårdsrommet opparbeides separat før helhetsplan for kvartalet foreligger: I forbindelse med opparbeidelse av kvartalets øvrige gårdsrom, er eier av Håkonsgate 10 forpliktet til å godta omdisponeringer i eget gårdsrom for at dette kan tilpasses felles gårdsrom.

7. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

OSLO BYFORNYELSE A·S

som eier av Håkonsgate 10
gnr.231, bnr.204.
(Underskrift)

ERIK MAGNÆS
(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 13/08. 1986

Jeg/vi som er myndige og bosatte i Norge, bekrefter at de(n) underskrivende eier(ne) som er over 18 år, har underskrevet/ vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. (Bekreftelse av to myndige personer, eller advokat m.fl. i h.h.t. tinglysingsforskriftene § 3, jfr. tinglysingsloven § 17).

(Underskrift)
TROND SØRLIE
ADVOKATFULLMEKTIG
(Store bokstaver)

Oslo, den 13/08 1987

(Underskrift)

(Store bokstaver)

Oslo, den 13/08 1987

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-23-0343 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3368909/23039514
Bestilling: C3 2024-01-03 (3) 128

Dato
03.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
506001	105	15.4.1959	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	204	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/506001/105
Uthentet 2024-01-03 11:01

Nr. 6001 1959.
Avskrift 15. april V

Erklæring

vedrørende

Håkonsgate 10.
Eiendom

Garasje for 7 biler. - 59/479.
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

6/4 1959

Den *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

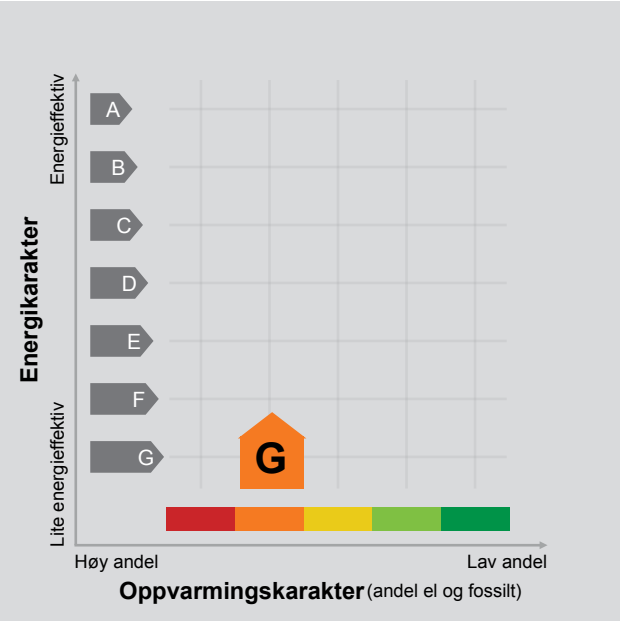
Oslo, den 10/4. 1959

A/s Håkonsgt. 10
A. Kyllingland
Skjøtehavers underskrift.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Håkons gate 10B
Postnummer	0652
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80593023
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	f8949d68-823c-4b8a-9dc4-2468d9f44a69
Dato	08.01.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 8 477 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	360 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Håkons gate 10B
Postnummer: 0652
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0501
Dato: 08.01.2024 13:24:26
Energimerkenummer: f8949d68-823c-4b8a-9dc4-2468d9f44a69

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 231
Bruksnummer: 204
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80593023

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

BOLIGMAPPA

BOLIGENS SERVICEHEFTE

Det er ingen boligmappe registrert på denne boligen.

Boligmappa er serviceheftet til boligen din.
Til huset, til leiligheten og til hytta.

Håndverkeren legger inn dokumentasjon, garantier og bilder. Selv laster du opp kvitteringer, fargekoder og andre nyttige ting. I tillegg finner du tilgjengelig informasjon fra matrikkelen og gunnbok, slik som rettigheter, heftelser og tidligere eiere



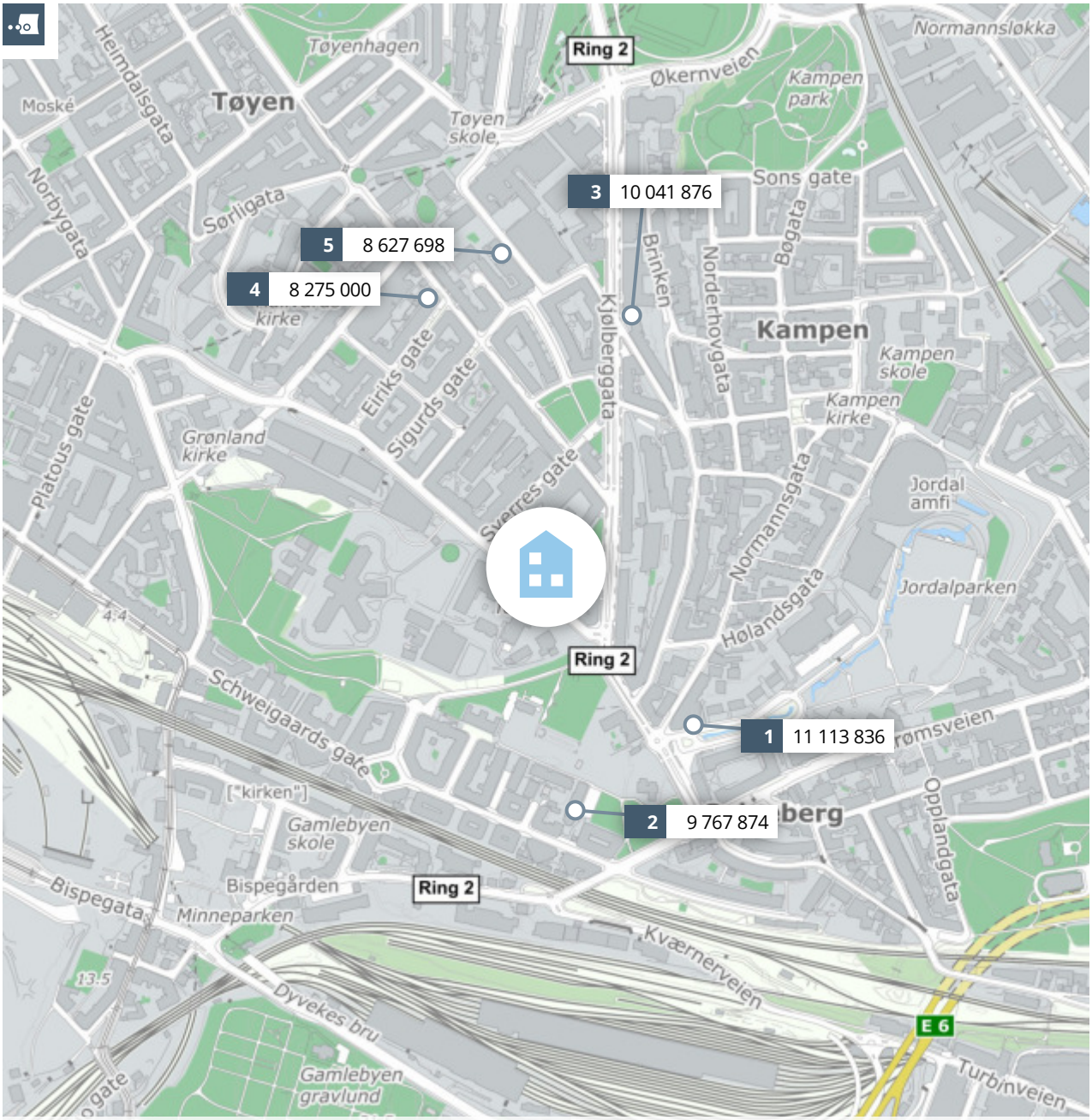
Post og besøk:
Stensarmen
3112 Tønsberg

Telfone:
919 18 400

E-post:
kundeservice@boligmappa.no

BOLIGMAPPA
BOLIGENS SERVICEHEFTE

MEGLERS VERDIVURDERING 13.01.2024 21:45:57



Meglers verdivurdering

HÅKONS GATE 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 13.01.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Nils Trongaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkons gate 10 B, 0652 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 231 BNR 204 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 5

Verdivurdert til

7 340 000

645 000	7 985 000	92 907
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	86 m²
BRA	86 m²
Byggeår	1890

Fellesutgifter	9 605
Formue	-
Soverom	2
Etasje	5
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

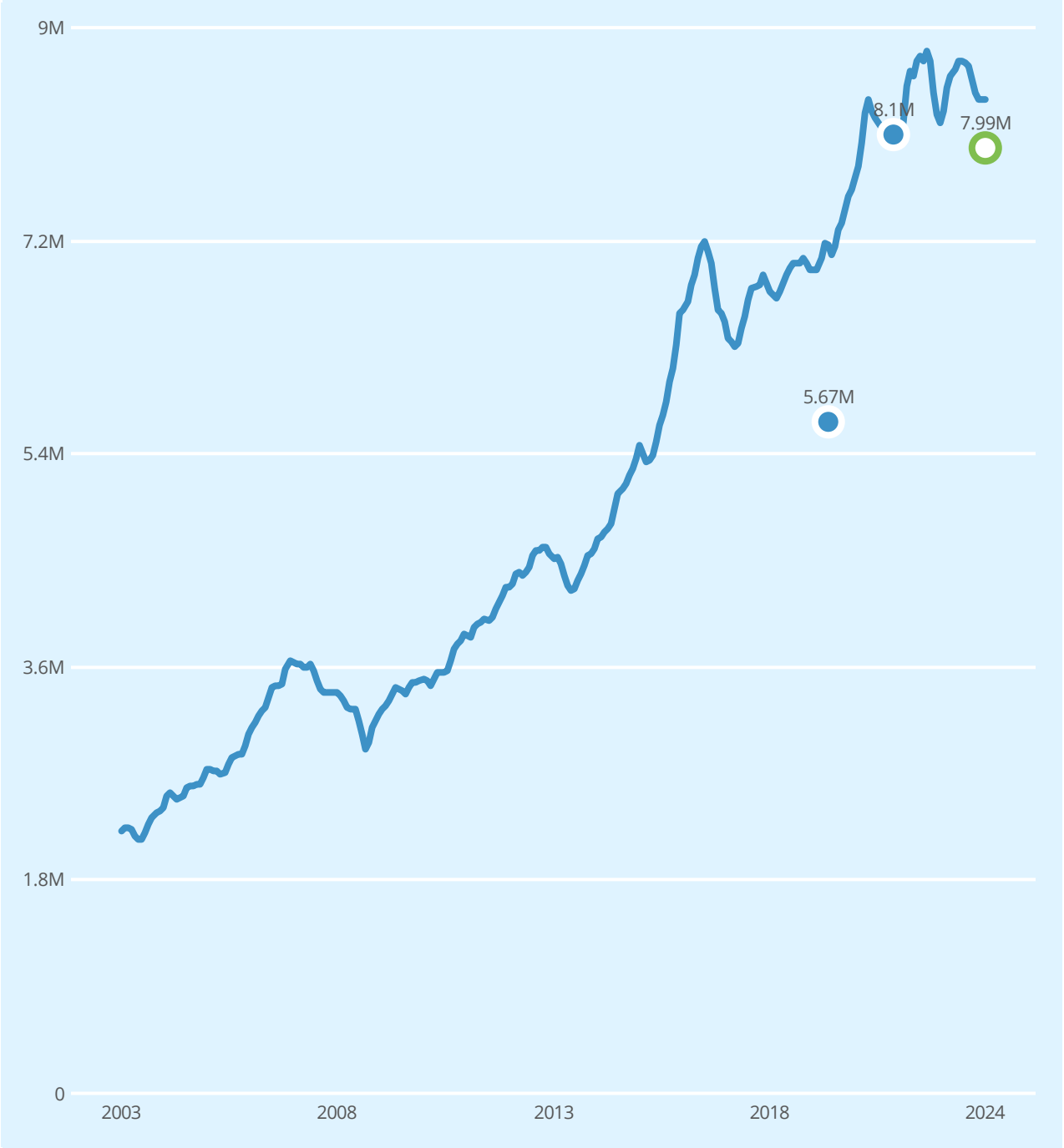
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jordalgata 2 86 m²	2003	7. etg	3 sov	15.06.2023	10 950 000	**10 500 000**	613 836	11 113 836	**129 231**
2	Vikengata 2 93 m²	2000	6. etg	3 sov	15.10.2023	9 950 000	**9 750 000**	17 874	9 767 874	**105 031**
3	Hagegata 46 A 92 m²	1916	5. etg	3 sov	16.11.2023	9 500 000	**9 700 000**	341 876	10 041 876	**109 151**
4	Eiriks gate 18 86 m²	2004	5. etg	4 sov	18.01.2023	8 500 000	**8 275 000**	0	8 275 000	**96 221**
5	Kolstadgata 15 B 99 m²	1890	3. etg	3 sov	29.08.2023	8 300 000	**8 450 000**	177 698	8 627 698	**87 148**

Lekker og svært påkostet toppleilighet.
Privat vestvendt takterrasse med utsikt
106 kvm gulvareal.
God planløsning med 2 store soverom i hver sin ende av leiligheten - egen inngang fra begge sider.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.10.2021	12.10.2021	15.12.2021	7 500 000	7 450 000	649 450	8 099 450
19.01.2020	31.03.2020	27.04.2020	5 950 000	5 600 000	66 412	5 666 412

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 5 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.3M

5 017 000 Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

4 949 000 Prisantydning i snitt

4 946 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

106 911 KAMPEN RODE 5 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

96 504 Gamle Oslo bydel i snitt siste 6 mnd

92 907 Håkons gate 10 B Totalpris 7 990 000

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Håkons gate 10B
Andelsnr. 17 Orgnr. 952242865 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
306-23-0343

Meglerforetak: Komplett Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: / 48 04 23 37

E-post: nils.trongaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater