

# Håkons gate 20B

FINT OG ROLIG PÅ TØYEN/NEDRE KAMPEN

notar



Prisantydning Kr. 5 290 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 58/65 kvm  
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



# Håkons gate 20B

Stor, lys og pen 2 R m stukkatur, rosett og takhøyde på 2,94m. Gj. gående. Skjermet beliggenhet. Balkong mot bakgård.

Adresse	Håkons gate 20B 0652 OSLO
Prisantydning	Kr 5 290 000,-
Fellesgjeld	Kr 84 947,-
Omkostninger	Kr 27 296,-
Totalpris	Kr 5 402 243,-
Fellesutgifter	Kr 5 164,-
BRA-i/BRA Total	58/65 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1898
Soverom	1
Etasje	2

Velkommen til Håkons gate 20 B, presentert av Kari Skottun i Notar. Leiligheten er en lekker 2-roms med klassiske detaljer som stukkatur og rosett, samt en generøs takhøyde på 2,94 meter. Det er en stor og pen leilighet med en åpen og gjennomgående planløsning og en herlig balkong med utsikt mot grønn og frodig bakgård. Eiendommen ligger i en rolig blindvei, omgitt av grøntarealer.

Store pene rom m klassiske detaljer  
Store vinduer, stukkatur/rosett og takhøyde på hele 2,94m  
Gjennomgående, lys og åpen leilighet  
Mulighet for 2 soverom  
Oppgradert m bl.a nylagt gulv i stue/kjk/baderom 2026  
Nymalte vegger & tak  
Stort baderom/separat WC  
Vedovn  
3 eksterne boder  
Koselig café ved nabopark  
Oppusset bod i trappeoppgang m strøm og mulighet for vanntilførsel  
Bredbånd, kabel-tv, trappevask ink f.kos

## Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D  
0653 OSLO



### Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner  
911 62 767 / kari@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	136

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet og ligger rolig og skjermet til for trafikkstøy i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Leiligheten har samtidig kort gangavstand til det meste du trenger i hverdagen. I Håkons gate bor du bl.a like ved Tøyen Torg, som byr på et godt utvalg av populære spisesteder, hyggelige kafeer og bakerier. Her finner du også flere dagligvarebutikker, apotek og spesialforretninger, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk. Forutenom Tøyen torg er det dagligvarer og spisesteder i få minutters gange i flere retninger inklusiv hyggelige Glutenfrihuset cafe på hjørnet av nabogården; kun adskilt av flott grøntareal med bl.a benker bordtennis og flotte trær.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Tøyen T-banestasjon ligger i umiddelbar nærhet og gir deg rask tilgang til hele byen. Nærmeste bussholdeplass er kun et par minutters gange unna, med gode forbindelser på tvers av Oslo. I tillegg er det gangavstand til Oslo Bussterminal og Oslo S, noe som gjør pendling og reisevirksomhet svært enkelt. By- og elsparkesykkeltilbudet i området gir også fleksible og enkle transportmuligheter.

Nærområdet er også rikt på større grøntområder og rekreasjonsmuligheter. Botanisk hage ligger rett i nærheten og er et populært sted for avslapning, turer og sosiale sammenkomster. Tøyenparken, som blant annet avholder den årlige Øyafestivalen, er også kun en kort spasertur unna. Videre byr området på gode tur- og treningsmuligheter langs Akerselva og i nærliggende parker og friområder.

For den som ønsker flere opplevelser, er det kort vei til både Ekeberg, Kampen og Vålerenga med flotte turområder og utsiktspunkter. Ønsker du nærhet til sjøen, ligger Sørenga og Bjørvika innen komfortabel avstand, med badeplasser, promenader og moderne byliv.

Området er i stadig utvikling og har de senere årene blitt svært populært. Her får du en urban og levende bydel kombinert med gode rekreasjonsmuligheter – et ideelt utgangspunkt for en komfortabel og aktiv hverdag.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Håkons gate 20B, 0652 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

18-0014/26

### SELGER

Andreas Lunde

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 231, bruksnummer 211, ideell andel 1/1.  
andelsnr. 8 i Borettslaget Håkonsgate 20 med orgnr.: 948185970 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Megler har ikke mottatt informasjon om strømforbruk pr. måned eller pr. år fra selger som har leid ut leiligheten de senere årene. Selger oppgir at strømforbruket er moderat med lite og bortimot ingen behov for oppvarming på sommerhalvåret.

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

#### **TOMT**

Eiet tomt på 495 kvm.

#### **SOLFORHOLD**

Det er generelt gode lys og solforhold i og rundt bygården. I leilighetens kjøkken og stue er det godt med lys og solinnspill i de store vinduene og i den romslige bakgården som kan nytes til glede for alle beboerne er det både benker, hengesofa og grønne trær og busker med gode solforhold om sommeren. Leilighetens balkong er omtrent nordøstvendt og vendt mot bakgården og er en behagelig skyggebalkong.

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 19.03.2026. utført av Erik Øyum.

#### **BYGGEÅR**

1898

#### **BYGEMÅTE**

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Utvendig: Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. 1982

Dører: Brannsertifisert inngangsdør med dørpumpe. Eldre dør. Tofløyet balkongdør fra 2013 med glassfelt.

Balkong: Balkong i stålkonstruksjon med rekkverk i stål. Balkongen er på ca. 3,45 m<sup>2</sup>.

Det er utført hulltaking bak dusjen på badet i tilstøtende rom. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. TGO er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

Teknske installasjoner:

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe trukket ut av kanal.

Wc: Stoppekran bak luke til kjøkken og wc. Stoppekran på wc er utbedret av Boligrørleggeren i 2026.

Bad: Stoppekran bak luke ved servanten. Kobberrør med og uten plastkappe. Nytt blandebatteri i 2026 på servant. Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig inne i benkeskapet. Soilrør er som regel borettslagets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Helse, miljø og sikkerhet: Helse, miljø og sikkerhet: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sammendrag av boligens tilstand - Utvendig

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

Utvendig: Sammendrag av tilstandsgrader fra tilstandsrapporten:

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak: Vinduer: 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. 1982. Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Beskrivelse: Det er avvik: Eldre vinduer med bruksslitasje. Enkeltvinduer er malt igjen og lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak: Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering. Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Dører Brannsertifisert inngangsdør med dørpumpe. Eldre dør.

Beskrivelse: Vurdering av avvik: Eldre dør. Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Døren nærmer seg bytte. Ytterdører/balkongdører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. forlenger levetiden.

Andre utvendige forhold: Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen.

Beskrivelse - Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

Innvendige dører: Eldre glatte innerdører med terskler.

Beskrivelse - Det er avvik: Dørene har generell bruksslitasje. Baderomsdøren subber i karmen.

Konsekvens/tiltak: Justere baderomsdør. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne. Bruksslitasje er estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.

Vannledningerør: Beskrivelse - Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Generelt: Med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader på røranlegget.

Avløpsrør: Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Det er fremvist faktura fra 2018 fra SI's Rørservice AS på staking av avløp servant og montering av ny pakning i bunnventil.

Beskrivelse- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Ventilasjon-Naturlig ventilasjon. Beskrivelse-Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. I rom uten ventiler må vinduer og dører benyttes for tilførsel av luft. I denne type rapporter

skal dette vurderes som avvik.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

Bad: Overflater vegger og himling: Veggene har fliser og malte flater.

Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Eldre flater. Sprekk i plateskjøt på veggen mot soverommet. Konsekvens/tiltak: Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Sprekk i plateskjøt må strimles, sparkles og males. Utbedring bør ses opp mot en generell oppgradering av veggflater. Se også pkt. om membran og fuktsikring.

Sluk, membran og tettesjikt: Sluk med klemring. Gulvbelegg fungerer som membran på gulvet og er lagt under klemringen på sluket. Sluket er ikke byttet sammen med gulvbelegget.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke fuktsikring på veggflater.

Konsekvens/tiltak: Våtrom skal ha fuktsikring i våtsoner på veggflater. Det er installert kabinett. Det gir god kontroll på dusjvann og bør beholdes. Ved oppgradering anbefales montering av våtromsplater, som kan flislegges, eller baderomsplater.

Baderom-Sanitærutstyr og innredning-Innredning med servant og underskap med ett-greps blandebatteri. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle. Eldre innredning. Bruksslitasje. Kabinett er unntatt, det er nytt. Konsekvens/tiltak: Innredningen fungerer. Ved eventuell oppgradering må inventar byttes.

Baderom-Ventilasjon-Avtrekkventil med naturlig avtrekk i nisje over berederen.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime i rommet.

Kjøkken- overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra 2010 i følge nettannonse fra salg i 2011.

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

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle. Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Oppvaskmaskinen har påmontert en egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Komfyrvakt må monteres. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på parkett og annen innredning. Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

Kjøkken - Avtrekk- Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekkventil med naturlig oppdrift.

Beskrivelse: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket

ikke mulig å rette. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik: Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er utført målinger i stue og soverom.

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

Størst avvik er målt i stuen. Det er knirk i gulvet på kjøkkenet. Dette skyldes sannsynligvis skjevheter. Konsekvens/tiltak For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Entreprenør må kontaktes for vurdering og pris. Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle rom og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg. Kostnadsestimater: 20 000 – 100 000

Overflater og konstruksjon: Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Fliser på veggen bak servanten. Gulvstående toalett og servant med to-greps blandebatteri.

Beskrivelse: Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Dette skal vurderes til TG 3. Eldre flater. Servanten er ute av vater.

Konsekvens/tiltak: Manglende ventilering fører til dårlig luftkvalitet. Egne undersøkelser må foretas for etablering av ventilering i rommet. Dette er et gammelt bygg og fremføring av kanaler kan være krevende og omfattende, og også medføre inngrep i andre leiligheter. Rette opp servant hvis mulig. Kontakt rørlegger. Det er vanskelig å sette et kostnadsestimater på etablering av ventilasjon. Estimater må derfor ikke betraktes som et maks eller minimumsbeløp på utbedring. Kontakt fagfolk for forslag til utbedring. Kostnadsestimater: 20 000 – 100 000

Elektrisk anlegg:

Takstmann har tatt 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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse:

Det er opplyst at det er utført en elsjekk av hele anlegget i 2018 Kodar Elektro & VVS i 2018 og at alle avvik ble utbedret. I tillegg er det utført arbeider på anlegget i 2026. Se pkt. om samsvarserklæring.

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

Spørsmål til eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent. Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2026 fra El- Alliansen på følgende: "Sikringskap: byttet 4x automat sikringer I nye JFA

- Gang: byttet kundens lampe og ltenk dimmer I ny
- Bad: byttet bryter ltenk VVB
- Wc: byttet kundes lampe og ltenk dimmer
- Stue: montert kundes lampe og dimmer ltenk lampen
- Kjøkken: byttet kundes lampe". Det er fremlagt samsvarserklæring på diverse arbeider fra 2018.
- Følgende er utført: "Følgende elektroarbeider er utført;
- Trukket kurs til vaskemaskin på bad
- Trukket ny kurs til VVB på bad
- Trukket ny kurs til oppvaskmaskin/ forbruk
- Skiftet stikk der det var brudd i kapslingsgrad (soverom, gang, stue og kjøkken)
- Festet løse kabler på en betryggende måte (entre, stue og kjøkken)
- Utført el-sjekk". Arbeidene ble utført av Kodar Elektro &VVS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

Generelt om anlegget:

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

Generell kommentar:

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse).

Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Beskrivelse: Lekkasje fra bad til etasje under påvist og utbedret iht anbefalt tiltak fra takstmann og rørlegger i mars 2025.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse SL` S rørservice staket servant i 2018 og monterte ny pakning mellom bunn ventil og avløp. Direkte Rørservice fjernet gammelt badekar, reparerte gulv/veggpunkter og installerte dusjkabinett i 2025. FB Gulv AS avrettet ett mindre område, innkasserte rør runder vask og ved dusj og la nytt gulv i 2026 Bygg Rr Pawinski fuget mellom gulv og vegg og installert ny kran i baderomsvask i 2026. Egeninnsats - sparklet og malt vegger og tak. Arbeid utført av SL` s rørservice, Direkte Rørservice, FB Gulv AS og Bygg Rr Pawinski.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt Tarkett vinylgulv er lagt i 2026 og fungerer som membran på gulvet; gulvet er lagt under klemringen på sluket.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: SL` S rørservice staket avløp i 2018 og monterte ny pakning mellom bunn ventil og avløp. Tømte og midlertidig fjernet varmtvannstanken når nytt gulv ble lagt i 2026. Direkte Rørservice tømte varmtvannstanken og El Alliansen koblet ledninger på varmtvannstanken igjen ifm legging av nytt gulv. I regi av Borettslaget ble alle avløpsrør rensert i 2018 og vedlikehold tilknyttet vann- og avløpssystem ble utført i 2024 Arbeid utført av SL` S rørservice ; Direkte Rørservice og El Alliansen.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse 2012: Utskifting av

tak. Lagt luftekanaler i taket.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse Gammel bygg med skjevheter i gulv, jf. taktsrapport.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: 2018: Kodar elektro & VVS gjennomførte el sjekk for hele leiligheten og utbedret alle avvik 2023: I regi av Borettslaget ble det gjort en sjekk og oppgradering av det elektriske anlegget i fellesområdene 2026: El Alliansen installerte nye lamper, 3 nye dimmere og oppgraderte sikringskap med 4 nye sikringer, samleskinne og deksel. Arbeid utført av Kodar elektro & VVS og El Alliansen + i Borettslagets regi på fellesområder.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

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

Beskrivelse. Ja. Kodar Elektro & VVS gjennomførte kontroll/sjekk av hele leilighetens anlegg i 2018 I regi av Borettslaget ble det gjort en sjekk og oppgradering av det elektriske anlegget i fellesområdene i 2023. 2022: Reparasjon av callinganlegg i regi av borettslaget. 2024: Låssystemer på fellesdører byttet ut.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering,

murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Har selv malt og gjort enkelt snekker/byggarbeid for oppgradering i leilighet og egen bod. Bygg Rr Pawinski

(Tømmer/bygg) installerte nye kraner/armatur på kjøkken og bad (Rørleggerarbeid); dog ingen spesielle krav/forskrifter for slik utførelse. Har faktura på utført arbeid.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Utskiftning av tak i 2012 samt at luftekanaler i taket ble lagt. Nordlig utvendig vegg av bygget ble vasket og soppebehandlet i 2017. I 2019 rehabiliterte borettslaget takterrasser og monterte ventilasjonsanlegg kjeller. Arbeid utført av Firma inleid i regi av borettslaget.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av

eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Beskrivelse: Det ble søkt om endret brukstillatelse og bygging på parkeringsplassen på byggets fremside ved Håkonsgate 14-15 i februar 2025; dette ble også gjort/varslet om i 2019 for samme plass. Kjenner ikke til gjeldende regulering eller status.

Tilleggs kommentar: Har leid ut leiligheten til leietakere siden 2016 men bodd i den under oppussing i to måneder nå i 2026.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Moderniseringer foretatt i leiligheten:

Baderom:

2018: SL` S rørservice staket servant i 2018 og monterte ny pakning mellom bunn ventil og avløp.

2025: Utbedret lekkasje fra baderom til etasje under iht. tiltak fra takstmann og rørlegger i mars 2025. Arbeid utført av faglært. Direkte Rørservice fjernet gammelt badekar, reparerte gulv/ veggpunkter og installerte dusjkabinett i 2025.

2026: FB Gulv AS avrettet ett mindre område, innkasserte rør under vask og ved dusj og la nytt gulv i 2026. Gulvet som ble lagt er Tarkett vinylgulv og fungerer som membran på gulvet. Gulvet er lagt under klemringen på sluket. Bygg Rr Pawinski fuget mellom gulv og vegg og installert ny kran i baderomsvask i 2026. Selger har i form av egeninnsats: sparklet og malt vegger og tak.

I regi av Borettslaget ble alle avløpsrør rensert i 2018 og vedlikehold tilknyttet vann- og avløpssystem ble utført i 2024

Elektrisk anlegg:

2018: Kodar Elektro & VVS gjennomførte el sjekk for hele leiligheten og utbedret alle avvik.

2026: El Alliansen installerte nye lamper, 3 nye dimmere og oppgraderte sikringskap med 4 nye sikringer,

samleskinne og deksel.

Bygg Rr Pawinski (Tømrer/bygg) installerte nye kraner/armatur på kjøkken og bad.

Tilnærmet hele leiligheten er nymalt av selger som også har gjort enkelt snekker/byggarbeid for oppgradering i egen leilighet og bod.

Følgende moderniseringer er tatt opp i generalforsamling:

-GF 2025: Det er tatt opp om vinduer bør byttes. I følge mail fra styret mottatt 06.04.2026 er dette satt litt på vent. Dette er ikke noe borettslaget kommer til å gjøre i løpet av 2026.

-Balkongdører er byttet i 2025 i følge referat fra generalforsamling. Det ble i den forbindelse tatt opp lån på kr. 200.000,- dette lånet er ikke fordelt på eierne. Det er snakk om å refinansiere lån i Handelsbanken med kr. 200.000,- med pant i borettslagets eiendom. Det er snakk om en liten økning. Dersom alle får lik andel er det snakk om ca. kr. 11.200 i økning av fellesgjeld pr. beboer.

-GF 2025: Styret har gjennomgått eksisterende fordelingsnøkkel for felleskostnader og oppdaget feil. Fordelingsnøkkel kommer til å bli endret om ikke lenge. Alle leiligheter er blitt målt på nytt. Styret venter svar fra OBF. Det skal nok ikke ta så lang tid. Megler har tilskrevet OBF, men pt. har ikke megler mottatt svar. Det kan komme endringer i fellekostnadene. Utifra oversikten av oppmåling skal denne ikke få noen vesentlige endringer.

Styrets arbeid i 2025:

-Forslag om å finne ut om kumlokkene som skal repareres er på borettslagets tomt. Dette er i følge mail fra styret 06.04.2026 reparert i 2025.

-Det er tatt opp om rør skal byttes i etasjeskillet over/under. I følge mail fra styret 06.04.2026 har ikke dette blitt satt opp som sak videre da dette viser seg å være ganske vanskelig å endre. Saken er ikke tatt med videre.

Styrets arbeid i 2024:

Styret har i perioden hatt fokus på: Bytte av låser, sikring av bygget, håndtering av lekkasje, utleieregulering, økonomi, bytte av styreleder, vaktmesteravtaler, vedlikehold tilknyttet vann- og avløpssystem, samt annen mindre vedlikehold, dugnad mm.

Modernisering borettslaget:

2024: Låssystemer på fellesdører byttet ut. Gått over til elektroniske nøkler. Ryddet og kastet i fellesarealer i kjeller. Fikset varmekabler i takrenna. Vedlikehold tilknyttet vann og avløpssystem.

2023: Sjekk og oppgradering av det elektriske anlegget i fellesområdene.

2022: Reparasjon av calling-anlegg. Utskifting av avløpsrør og nytt vannrør i A oppgangen. Inngått avtale med skadedyrfirma om giftfri løsning for å forebygge mus og rotter.

2021: Innhenting av tilbud knyttet til kontroll av el-anlegg, oppussing av trappeoppganger, rehabilitering/utskifting av vinduer, utbedring av murpuss i kjeller, grunnarbeider knyttet til avrenning, låssystem port

2020: Byttet ut lys i portrom.

2019: Rehabilitering taktterrasser. Montert ventilasjonsanlegg kjeller.

2018: C-oppgangen har påbegynt oppussing av oppgangen. Avløpsrør er renset i alle enheter.

2017: Nordlig vegg er vasket og soppbehandlet.

2015: 5 pipeløp er renoveret med glidestøp.

2013: Erstatte boddørene med branddører.

2012: Anlagt gressplen i gårdsrom.

2012: Utskifting av tak. Lagt luftkanaler i taket.

2010: Utskifting av defekte takrenner, samt lagt i nye varmekabler i takrenner.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert for leilighet: bolig med tilhørende anlegg i ht. reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 som senere er fornyet med reguleringsbestemmelser S-2937 datert 01.10.1987 og disp. plan, vedtatt i bystyret 07.12.1983. Disse er senere helt eller delvis opphevet i følge bystyrets vedtak 23.09.2025. Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030 - Smart trygg og grønn. Eiendommen er også regulert iht. KDP-17 som er vedtatt 22.04.2009 Kommuneplan for torg og møteplasser. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en

planbeskrivelse. Hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivt og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Eiendommen står også på kommunes gule liste som kommunalt listeført for verneverdig/bevaring for lokalitet og enkeltminnekategori hos Byantikvaren i Oslo. Kommunen har valgt å verne bygningen da dette er en gammel bygård fra slutten av 1800-tallet fordi den har historisk verdi. Samt registrert i SEFRAK som kulterminne, men ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

Utdrag av pågående plansaker og byggesaker i området:

Håkons gate 14-16 eiendommen tvers over gaten for leilighet til salgs. Balkongen til leilighet ligger mot bakgård og vil ikke bli belastet. Gjelder tomt tvers over gaten for kjøkken og stue. Eiendommen vil bli utsatt for støv og støv under byggeprosessen. Det er mottatt søknad om regulering av ubebyggt tomt og oppføring av omsorgsboliger til vanskeligstilte. Selger oppgir at de dem mottok nabovarsel på dette i 2019 og februar 2025. Eiendommen skal reguleres til byggeområde tjenesteyting og boliger. Dette vil muliggjøre bygging av en bygård i form av en fire-etasjes bygning med inntil 16 boenheter. I praksis vil dette være en reetablering av to bygårder som sto på eiendommene fra 1890-tallet og fram til midten av 1980-årene. Som del av planarbeidet ba Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten om at det innerste partiet av Håkons gate ble medtatt i planarbeidet for omregulering til felles avkjørsel eller gatetun. I etterkant av offentlig ettersyn har det vært flere møter mellom forslagsstiller, Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten. Konklusjonen etter disse møtene er at ønsket formål for gaten vil være offentlig gatetun. Da situasjonen ikke muliggjør en tilstrekkelig stor snuplass i tråd med gatenormalens krav til snuplass i enden av offentlig vei, har Bymiljøetaten bedt om at det søkes om fravik fra gatenormalens krav. Den innerste delen av Håkons gate er blind, og ender i en port til naboeiendom Sverres gate 3 (Gnr. 231 Bnr. 440). Den planlagte byggetomten, Håkons gate 14 og 16 (Gnr. 231 Bnr. 208 og 209), er i dag regulert til barnehage, men opparbeidet som parkeringsplass. eguleringsforslaget innebærer bygging av boliger og at den eksisterende parkeringsplassen vil bli fjernet. Som følge av dette vil biltrafikken bli redusert, men også muligheten for å benytte parkeringsplassen til å snu vil bortfalle. Reguleringsbestemmelsene sikrer to HC-plasser i gaten og det tillates i tillegg etablering av ytterligere fire ordinære p-plasser. Det er ellers avsatt areal til brannoppstilling og areal til snuplass for personbil og liten lastebil. Fravik fra gatenormalens krav til snuplass vil være en forutsetning for at planforslaget med bygging av omsorgsboliger / boliger og oppgradering av gaten kan gjennomføres. Den viste løsningen vil bidra til færre kjøretøy i gaten. Brannoppstilling, snumulighet for personbil- og mindre lastebiler, samt HC-parkering vil ivaretas med den viste løsningen. Brev datert 05.01.2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Saken er nå på detaljregulering -Er på offentlig ettersyn Omsorgsboliger. Saksnr. 2025/06780. Denne saken er fortsettelse av sak 201905974.

Oslo Bygg KF opprinnelig del av Boligbygg KF holder på med regulering av tomten Håkons gate 14-16. Det er planer om å sette opp bygg for boliger til vanskeligstilte personer i bydelen, hvor Boligbygg (nå Oslobygg) hadde ansvaret for utarbeidelse av en alternativanalyse.

Bakgrunnen for KVVU var boligbehov til vanskeligstilte i bydel Gamle Oslo. Målet var å etablere inntil 25 nye boliger. Tomten anses egnet pga nybygg gir mulighet til å utforme tiltaket etter bydelens ønsker og behov, samt en fleksibilitet med tanke på evt. fremtidige endrete behov. Videre ble den skjermte beliggenheten fremhevet samt at å benytte en ubebyggt tomt vil føre til en tilvekst i antall boliger i bydelen. I Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring og oppstartsmøtet etter innsendt planinitiativ ble det fremmet ønske om å medta et mindre areal i Håkons gate 12, Gnr./Bnr. 231/210 for en reguleringsmessig opprydding, samt parsell 231/635 (uadressert vegggrunn / avkjørsel). Eiendommen er planlagt å gå over 4 etasjer. 17.10.2025 ble planforslag endret med et planforslag uten gatetun. Endringen vil medføre en ny høring med offentlig ettersyn for alle naboer, organisasjoner og andre interessenter.

I følge Oslo kommune saksinnsyn siste som har skjedd på saken er brev datert 05.02.2026 om fravikssøknad om fravik fra gatenormalen. Fraviksgruppen anbefaler at fraviket om snuplass i enden av offentlig vei ikke godkjennes. Dem mener det finnes arealer nok innenfor planområdet til å etablere en vendehammer. For eksempel ved at portrommene samles og/eller bygget trekkes noe inn på tomten. Kommunen ber prosjektet se på en slik løsning. Etatsdirektør godkjenner fraviket. Bakgrunnen for dette er at det ikke finnes noen andre

løsninger for gaten og at det er en gate uten gjennomgangstrafikk for verken myke eller harde trafikanter.

Saken gjelder Åkebergveien 11 - forhåndskonferanse - Det skal bygges nytt Oslo fengsel. Plan og Bygningsetaten sendte saken til politisk behandling i rådhuset 24.01.2025 og anbefalte planforslaget. Planforslaget ble behandlet av Byrådet behandlet av Byutviklingsutvalget i 2025 og vedtatt av Bystyret 28.05.2024. Bygget skal oppføres på samme sted som det ligger i dag.

Saksnummer 202521605

Siste bevegelse: Søster dok. 16.01.2026

Det planlegges nytt Oslo fengsel med plass til ca. 140. Statbygg foreslår riving av eksisterende bebyggelse for Oslo fengsel for å oppføre et nytt og moderne fengselsanlegg.

Siste bevegelse: Det ble foretatt forhåndskonferanse for å avklare spørsmål om arkitektur og utforming, søknadsprosessen, dokumentasjonskrav, saksbehandling og nødvendige ansvarsretter. I møtet redegjorde Lerche Arkitekter for prosjektets arkitektoniske konsept og hvordan det er arbeidet med utformingen av bygningene etter at reguleringsplanen ble vedtatt. I det videre arbeidet har det vært viktig å ivareta og støtte opp under gatemiljøet i Åkebergveien. Bygningene mot Åkebergveien er derfor redusert med en etasje og utformet med stråtak. Det er også arbeidet med skala, oppdeling og fargebruk som skal bidra til et rolig og nedtonet fasadeuttrykk. Det presiseres at reguleringen legger til rette for høyere bebyggelse, men at det er tatt bevisste og gjennomarbeidede valg i prosessen som har gitt fasadeutformingen som presenteres i forhåndskonferansen. Det skal i det videre jobbes mer med konkret fargebruk. Ved søknad om rammetillatelse må dere redegjøre for hvordan de nye tiltakene er tilpasset bebyggelsesstrukturen i området, og hvordan det er plassert på tomten og i terrenget. I tillegg må dere redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Søker og tiltakshaver beskriver at tiltaket er høyt prioritert. Fremdriften i prosjektet er derfor kritisk og det planlegges for at søknad om rammetillatelse er ferdig behandlet i løpet av juni 2026. Plan- og bygningsetaten forsikrer om at de vil prioritere behandlingen av søknadene når de sendes inn.

Jens Bjelkes gate 79 - montering av balkonger, Ferdigattest på henlagt sak 200002195

Saksnummer 202601377

Søster dok. 06.02.2026

Jens Bjelkes gate 81 A - rehabilitering av seks piper

Saksnummer 202512807

Siste bevegelse Søster dok. 23.10.2025

Sverres gate 7 - bruksendring av lokale i 1. etasje til forsamlingslokale

Saksnummer 202507856

Siste bevegelse

Søster dok. 04.11.2025

Sverres gate 17 A - mulig ulovlig hoteldrift

Saksnummer 202505907

Siste bevegelse

Søster dok. 16.10.2025

Jens Bjelkes gate 77 - bruksendring av 2. etasje fra boliger til næring

Saksnummer 202507660

Siste bevegelse

Søster dok. 17.11.2025

Jens Bjelkes gate 71 - forespørsel om seksjon er regulert som næringseiendom og mulighet for utleie av 2. etasje

Saksnummer 202506558

Siste bevegelse

Søster dok. 06.01.2026

Kjølberggata 17 - oppføring av balkonger og utskifting av vinduer

Saksnummer 202601064

Siste bevegelse

Søster dok. 29.01.2026

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

#### **OPPVARMING**

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Veggmontert stråleovn på badet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Borettslaget har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd. Hver beboer selv kan balansere mellom størrelse på tv pakker og internetthastighet.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Eiendommen ligger i et område med offentlig gateparkering regulert gjennom beboerparkering. Beboere kan søke om parkeringstillatelse via Oslo kommune, forutsatt at man er folkeregistrert på adressen og disponerer kjøretøyet.

Tillatelsen gir adgang til å parkere på merkede beboerparkeringsplasser innenfor aktuell sone uten å betale ordinær timepris eller forholde seg til tidsbegrensninger. Ordningen gir imidlertid ikke rett til fast plass, og parkering skjer etter tilgjengelighet.

Per 2026 er årlig kostnad for beboerparkering ca. kr 3 850 for fossildrevne kjøretøy og ca. kr 1 300 for elbil (satser kan endres).

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest balkonger datert 13.03.2014.

Ferdigattest forretning til bolig datert 30.03.1992.

Innredning wc uattestert ekspedisjonsdokument datert 23.06.1936.

Ekspedisjonsdokument vaaningshus datert 28.05.1900.

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

## **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

## **INNHold**

Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder: Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, toalettrom samt kjellerbod på ca. 5,3 kvm. og praktisk bod i trapperom på ca. 1,6 kvm. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. Fra leiligheten er det også balkong med utgang fra soverom som er på ca. 3,45 kvm.

I tillegg har du tilgang til felles bakgård til glede for alle beboerne. Bakgården er frodig med sykkel og barnevognparkering, utemøbler, grillplass og mulighet for klær til utetørring.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 19.03.2026, utført av Erik Øyum.

## **STANDARD**

Leiligheten fremstår som lys, luftig og innbydende, med god takhøyde på hele 2,94 meter og store vindusflater som gir en behagelig romfølelse. Klassiske detaljer som stukktatur og rosett tilfører boligen et tidløst preg, samtidig som nymalte overflater og nye gulv i stue/ kjøkken og badrom gir et moderne uttrykk. Eier har ivaretatt den opprinnelige sjarmen gjennom bevisste fargevalg og materialbruk. Planløsningen er fleksibel, og det er mulighet for å få 2 soverom og få en 3-roms. Her har flere i borettslaget omgjort ved flere arealmessige løsninger.

Leiligheten har rikelig med lagringsplass i tre eksterne boder, samt en praktisk bod i oppgangen med innlagt strøm og mulighet for å koble til vann, enkelte naboer har vaskemaskin i denne boden i følge selger. I tillegg disponeres hyggelige fellesarealer med frodig bakgård, sykkel- og barnevognparkering, utemøbler, utegrillplass og mulighet for utetørring.

Leiligheten byr på en god kombinasjon av klassisk sjarm, moderne oppgraderinger og fleksible løsninger. Bør ses!

### **Entré**

Her blir du umiddelbart møtt med en innbydende entré med nymalte overflater (2026). Her finner du sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbrytere, totalt 8 kurser. Hovedsikring er plassert i kjeller. Det elektriske anlegget ble kontrollert i 2018 med utbedring av avvik, samt ytterligere arbeider utført i 2026. Nisje med plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene. Hylle til oppbevaring av diverse etter behov. Døralling på vegg. Går du videre innover gangen er det også nymalte overflater og gulv fra 2018, hvor underlaget ble avrettet. Nye lamper er installert.

### **Stue**

Her blir du umiddelbart møtt av de mange og store vinduene som slipper inn masse naturlig lys. Leiligheten ligger i blindvei som gjør at det oppleves rolig på begge sider. Leiligheten er gjennomgående slik at du kan få gjennomlufting og naturlig lys fra begge sider. Romslig og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Takhøyde på 2,94 meter, det fine lysinnslippet og den rolige beliggenheten gir både god og behagelig romfølelse. Nytt gulv og nymalte flater gir et moderne uttrykk, samtidig som rosett og stukktatur ivaretar det klassiske preget. Vedovn (installert i 2011) sørger for lun varme på kalde dager. Pipeløp i tegl fra byggeår. I 2015 ble det satt inn nye røykrør. Glidestøp. Vedovnen i stuen har glassdør, peisplate i flis. Vedovnen ble installert av Murmester Dag Halvorsen i 2011. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud som for eksempel fyringsforbud. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Siden 2019 har det vært planer om regulering av ubebygde tomt og oppføring av omsorgsboliger til vanskeligstilte i tomten på andre siden av veien for stuen/ kjøkkenet. Selger oppgir at de borettslaget mottok nabovarsel på dette i 2019 og februar 2025. Eiendommen skal reguleres til byggeområde tjenesteyting og boliger. Dette vil

muliggjøre bygging av en bygård i form av en fire-etasjes bygning med inntil 16 boenheter. I praksis vil dette være en reetablering av to bygårder som sto på eiendommene fra 1890-tallet og fram til midten av 1980-årene. Se nærmere beskrivelse under punkt offentlige forhold i salgsoppgaven og nåværende status.

#### Kjøkken

Kjøkken i åpen løsning mot stuen, som skaper en sosial og funksjonell sone. Innredning med profilerte fronter og trebenkeplate. Benkeplate er slipt og overflatebehandlet av selger i 2026. Innredning er i følge forrige salgsannonse fra 2011. Utstyrt med integrert oppvaskmaskin av smal type, plass til hvitevarer og ventilator med kullfilter. Blandebatteri fra Grohe er byttet i 2026. Naturlig ventilasjon via kanal med naturlig oppdrift. Ny taklampe. Hvitevarer medfølger.

#### Soverom

Romslig soverom vendt mot rolig bakgård for en god nattesøvn, med utgang til herlig balkong. Også her finner man den gode takhøyden samt klassiske detaljer som rosett og stukkatur, som gir rommet en harmonisk atmosfære. Rommet er nymalt i 2026 i en dus og behagelig farge. God plass til stor dobbeltseng og tilhørende nattbord samt pult for hjemmekontor om ønskelig. Skyvedørgarderobe for godt med oppbevaring som medfølger handelen. Utgang til herlig balkong via doble dører.

#### Balkong

Herlig balkong på ca. 3,45 kvm med treplattning og stålkonstruksjon. Vendt mot nordøst og med utsikt mot rolig bakgård. Her kan du åpne begge dørene og balkongen blir en herlig forlengelse av soverommet. Perfekt for å nyte morgenkaffen og rolige stunder utendørs. Plass til utemøbler. Denne opplyser selger ble påbygd i regi borettslaget i 2014 av Balkongteam AS. Dersom du ønsker å nyte mer sol, kan du bevege deg ut i den nydelige bakgården. Her finner du frodige omgivelser med grønne gressplener, variert beplantning og et rikt utvalg av busker og trær som skaper en hyggelig og innbydende atmosfære. I sommerhalvåret blir området ekstra stemningsfullt, med blomstrende kirsebærtrær og frodige, grønne trær som gir både farge og liv til uteområdet. Bakgården er gjennomtenkt og delt inn i flere ulike soner, slik at det er noe for enhver smak og anledning. Her finner du en egen grillsoner som legger til rette for sosiale sammenkomster og hyggelige måltider utendørs. Det er også etablert plantekasser som gir mulighet for dyrking og grønne innslag, samt flere sittegrupper hvor man kan slappe av og nyte omgivelsene. I tillegg finnes det en egen tørkesone, praktisk plassert og godt tilrettelagt for hverdagslige behov. Helheten i bakgården gir en fin balanse mellom funksjonalitet og trivsel, med soner som inviterer til både aktivitet og avslapning i grønne og rolige omgivelser

#### Baderom

Stort baderom med oppgraderinger utført i 2025–2026. I 2025 ble eldre badekar byttet til fordel for nytt dusjkabinett. Det er videre lagt nytt lysegrått og stilsikkert vinylgulv ved sveiset banelegg i mars 2026 (Vinyl Tarkett Eclipse), belegget fungerer også som et gulvmembran. Det er også installert nytt blandebatteri og kassert inn rør under servanten og ved dusjen, samt avrettet underlag på et mindre område. Eier har hatt et ønske om å bevare den naturlige sjarmen i rommet og leiligheten. Veggmontert stråleovn. Eier opplyser at baderommet fungerer som det skal uten problemer. Ukjent opprinnelig alder på badet. Eier har opplyst at han fjernet gammelt badekar etter at han kjøpte i 2011 og installert dusjkabinett etter råd fra takstmann og rørlegger etter lekkasjen til leiligheten under i 2025 hvor det også utført en mindre reparasjon ved gulvet. Stoppekran bak luke ved servanten. Naturlig ventilasjon og varmtvannsbereder på 190 liter i skap. Skapet har også ytterligere plass for oppbevaring. Vindu for utlufting.

#### Toalettrom

Separat toalettrom – en praktisk løsning i hverdagen. Rommet har flislagt gulv, malte flater og veggfliser bak servant. Utstyrt med gulvstående toalett og servant. Stoppekran ble utbedret i 2026. Praktisk oppbevaringsskap på vegg til feks kofferter eller annet etter behov.

#### Toalettrom

Separat toalettrom – en praktisk løsning i hverdagen. Rommet har flislagt gulv, malte flater og veggfliser bak servant. Utstyrt med gulvstående toalett og servant. Stoppekran ble utbedret i 2026. Praktisk oppbevaringsskap på vegg til feks kofferter eller annet etter behov.

Vinduer: 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede fra 1982.

Gulv: Parkett i gangen og soverom. Tregulv i stuen fra Kahrs.

Veggflater: Malte flater, malt strie og malt brystning i tre. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.

Himling: Malt glatt himling. Rosett og stukkatur i stuen og soverommet.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Det er noen riper i parketten i mellomgangen.

Innerdører: Eldre glatte innerdører med terskler.

Gulv: Parkett i gangen og soverom. Nytt tregulv i stuen fra Kahrs.

Veggflater: Malte flater, malt strie og malt brystning i tre. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.

Himling: Malt glatt himling. Rosett og stukkatur i stuen og soverommet

#### **HVITEVARER**

Integret platetopp, frittstående komfyr og kombiskap med kjøleskap og frysedel medfølger.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **INNBO OG LØSØRE**

Taklamper medfølger handelen.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 58 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Baderom, entré, kjøkken, soverom, stue og toalettrom

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod i trapp

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m<sup>2</sup>

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Himlingshøyde er ca. 294 cm. i stuen. Ca. 216 cm. i mellomgang.

Balkong (TBA) på ca. 3,45 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5,3 m<sup>2</sup>. Bod i trappen på ca. 1,6 m<sup>2</sup>. Det er vannrør med tilkoblingspunkt og kran, samt plugget avløp i trappeboden.

Eier opplyser at det er mulig å koble vaskemaskin i boden. Loftsbod med gulvareal på ca. 3 m<sup>2</sup>. Loftsboden har skråtak. Loftsboden er ikke målbar grunnet høyde.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv fra 1981 (som gjelder sammenslåing av leiligheter).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Svar: Overflateoppussing, nytt belegg på bad. Nye blandedbatterier på bad og kjøkken m.m. Se konkrete punkter for detaljer og vurdering

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 5 290 000,-

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner i Oslo kommune i ht. Oslo kommunes sider. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 5 164,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter renter og avdrag på borettslagets felles lån, kabel-tv avgift/bredbånd (i flg. selger)

Totale felleskostnader:

Renter og avdrag kr. 565,-

Felleskostnader kr. 3 914,-

Kabel-TV-avgift/bredbånd kr. 685,-

Felleskostnadene økte med 11% fra 01.01.2026 og kabel-tv økte med kr. 54,- pr. mnd.

I følge mail fra selger 19.04.2026 og kopi av faktura felleskostnader er felleskostnadene justert litt ned fra 5 200,- til 5 164,-.

I følge mail datert 06.04.2026 fra styret er det bestemt at felleskostnadene vil øke på bakgrunn av lån tatt opp på kr. 200.000,-. Det er usikkert hvor mye, da OBF (forretningsfører) ikke har fordelt dette. Det er 18 andeler i borettslaget og dersom alle har lik andel er det snakk om økning av fellesgjeld på ca. kr. 11.200,- pr. andel.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 422 580,- som primærbolig for 2025

#### INFORMASJON OM FORMUESVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 5 290 000,- (Prisantydning)

kr. 84 947,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 5 374 947,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 27 296,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 402 243,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver som gjelder bestemmelse om. bebyggelse, midlertidig dispensasjon fra bygningsloven, vedr. loft, best. om adkomstrett og anlegg og vedlikehold av ledninger m.v, best. om bruksrett og benyttelse med flere bestemmelser og avtale om bruk av del av uteareal/utomhusplan. Med flere bestemmelser.

301/231/211:

09.03.1951 - Dokumentnr: 403703 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. loft

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.03.1987 - Dokumentnr: 16652 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:210

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:212 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:212 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:212 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:212 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:212 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:212 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:212 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:212 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:212 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:212 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:222

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:224 Snr:11

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.07.1988 - Dokumentnr: 48795 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:13 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:13 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:13 Snr:3

Bestemmelse om bruksrett

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2005 - Dokumentnr: 11416 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:635  
Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og  
bygningsetaten

15.09.2008 - Dokumentnr: 743894 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:442 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:442 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:442 Snr:3  
Avtale om bruk av del av uteareal/utomhusplan.  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **FORSIKRINGSSKAP**

Gjensidige Forsikring ASA

#### **POLISENUMMER**

88968993

#### **OM BORETTSLAGET**

Borettslaget har 18 andelsleiligheter pålydende kr. 100,- per andel. Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.  
Frittstående borettslag.  
18 boligheter og ingen andre enheter.  
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.  
Nøkler til inngangsdør, kjeller og postkasse bestilles hos Certo.  
Skilt til ringeklokke og callinganlegg oppdateres ved å kontakte styreleder. Forsikringsskader meldes via styret.  
Borettslaget Håkonsgata 20 har avtale for renholdstjeneste med RS Jobb a/s. Renholdet skjer hver fjerde uke.  
Borettslaget Håkonsgata 20 har ikke egen vaktmester. Vaktmestertjenester hentes inn ved behov eller utføres av beboerne på dugnad.  
Borettslaget har fraskrevet seg ethvert ansvar for utbedring av skader forårsaket av eventuelt lekkasjer fra utette våtrom. Slike skader blir og utbedre og bekoste av andelseieren.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 84 947,- pr. 16.03.2026

#### **KOMMENTAR FELLESGJELD**

Lånenummer: 83987158002, Svenska Handelsbanken AB NUF  
Annuitetslån  
12 terminer per år.  
Rentesats per 16.03.2026: 5.7% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 235  
Saldo per 16.03.2026: kr. 1 468 685,-  
Andel av saldo: kr. 84 948,-  
Første termin/første avdrag: 30.10.2015 ( siste termin 30.09.2045 )

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 5 270,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Årsregnskapet for Borettslaget Håkonsgate 20 som viser et underskudd på NOK 52 359. Etter revisors mening gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med

regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital. Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **SIKRINGSFOND**

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBF

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

#### **GEBYR FORKJØPSRETT**

8406

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

#### **DYREHOLD**

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

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Utdrag fra vedtekter særlig verdt å bemerke seg: andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. 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 vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Utdrag fra husordensregler særlig verdt å bemerke seg: Beboerne skal sørge for: Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Ved behov for midlertid oppbevaring av gjenstander i fellesområdene, må styret godkjenne dette.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Det gjennomføres dugnader i borettslaget. Vaktmestertjenester hentes inn ved behov eller utføres av beboerne på dugnad.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

Sikringsskap med automatsikringer.

Plantegninger: Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### **LEGALPANT**

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

##### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

##### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

##### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

19.04.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

## MEGLER

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner  
Epost: kari@notar.no  
Mobil: 911 62 767

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	18 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 500,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Boliginfo fra forretningsfører obf datert 16.03.2026

Vedtekter

Husordensregler

Årsmøtedokumenter 03.02.2025

Årsmøtedokumenter 29.04.2025

Årsmøtedokumenter 27.11.2025

Innkalling til årsmøte 2025

Ferdigattest balkonger 2014  
Ekspedisjonsdokument innredning uattestert wc 09.06.1936  
Ferdigattest 1992 forretning til bolig  
Ekspedisjonsdokument attestert 1900

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

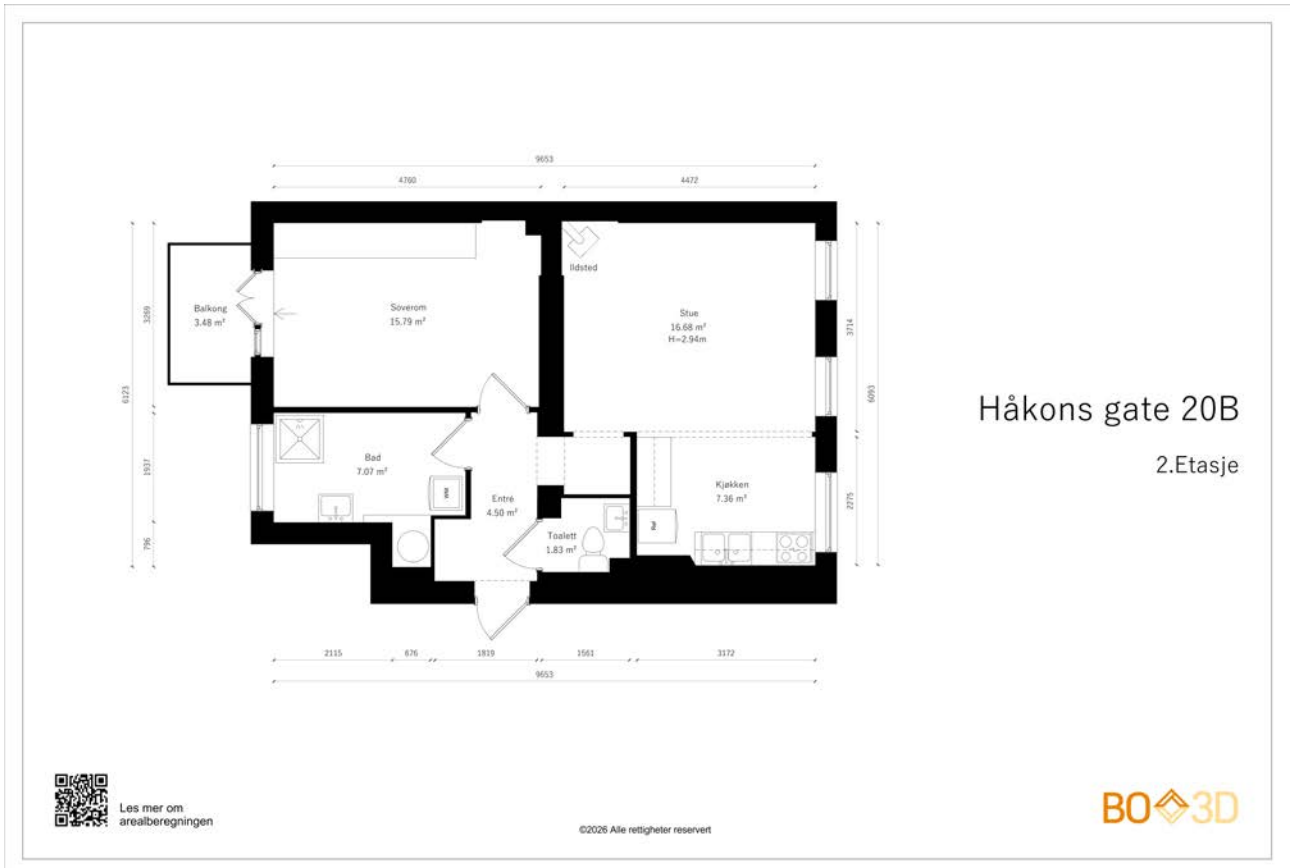
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Takstmanns Plantegning



Håkons gate 20B  
2.Etasje

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

HÅKONS GATE 20B

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Boliginformasjon fra forretningsfører obf datert 16.03.2026

Vedtekter

Husordensregler

Årsmøtedokumenter 03.02.2025

Årsmøtedokumenter 29.04.2025

Årsmøtedokumenter 27.11.2025

Innkalling til årsmøte 2025

Ferdigattest balkonger 2014


Ekspedisjonsdokument innredning uattestert wc 09.06.1936


Ferdigattest 1992 forretning til bolig


Ekspedisjonsdokument attestert 1900

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Håkons gate 20 B, 0652 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 231, bnr. 211

# Andelsnummer 8

**Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 13722-3313

Eiendomsverdi ref nr: BU2835

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



Medlem av

**NITO**

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. 1982

Brannsertifisert inngangsdør med dørpumpe. Eldre dør. Tofløyet balkongdør fra 2013 med glassfelt.

Balkong i stålkonstruksjon med rekkverk i stål. Balkongen er på ca. 3,45 m<sup>2</sup>. Balkongen er omtrent nordøstvendt. Det er opplyst at balkongen er fra 2014 og ble montert av Balkongteam AS.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett i gangen og soverom. Tregulv i stuen fra Kahrs. Veggflater: Malte flater, malt strie og malt brystning i tre. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Rosett og stukkatur i stuen og soverommet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Det er noen riper i parketten i mellomgangen. Nærmere hele leiligheten er malt i 2026.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Pipeløp i tegl fra byggeår. Det er satt inn nye røykrør i 2015. (Glidestøp). Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i flis. Det er installert peis av Murmester Dag Halvorsen i 2011.

Eldre glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Veggmontert stråleovn på badet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Eldre baderom med dusjkabinett, servant med nytt ett greps blandebatteri og opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent opprinnelig alder på badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Eier har opplyst at gammelt badekar ble fjernet, mindre gulv og

veggpunkter reparert og dusjkabinett ble installert som tiltak etter råd fra takstmann og rørlegger etter lekkasje til leilighet under. Arbeidene ble utført av Direkte Rørservice AS i mars 2025.

Det er lagt nytt sveiset banebelegg på gulvet i mars 2026 (Vinylgulv Tarkett Eclipse). Belegget fungerer som gulvmembran. Det ble samtidig kasset inn rør under servanten og ved dusjen, samt avrettet underlag på et mindre område.

Avtrekksventil med naturlig avtrekk i nisje over berederen.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og nytt ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap/fryser. Integreert oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Innredningen er fra 2010 i følge nettannonse fra salg i 2011.

Det er opplyst at benkeplaten er slipt og overflatebehandlet i 2026.

Noen bruksmerker forekommer. Blandebatteri (Grohe) er byttet etter befaringen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekksventil med naturlig oppdrift.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Fliser på veggen bak servanten. Gulvstående toalett og servant med to- greps blandebatteri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe trukket ut av kanal. Wc: Stoppekran bak luke til kjøkken og wc. Stoppekran på wc er utbedret av Boligrørleggeren i 2026. Bad: Stoppekran bak luke ved servanten. Kobberrør med og uten plastkappe. Nytt blandebatteri i 2026 på servant.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig inne i benkeskapet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet, over berederen, og i kanal på kjøkkenet med naturlig oppdrift. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av balkongdør og vinduer.

Varmtvannsbereder på 190 liter plassert på badet.

# Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap i entréen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 35 A plassert i kjeller. Det er opplyst at det er utført en sjekk av hele anlegget i 2018 og at alle avvik ble utbedret. I tillegg er det utført arbeider på anlegget i 2026.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

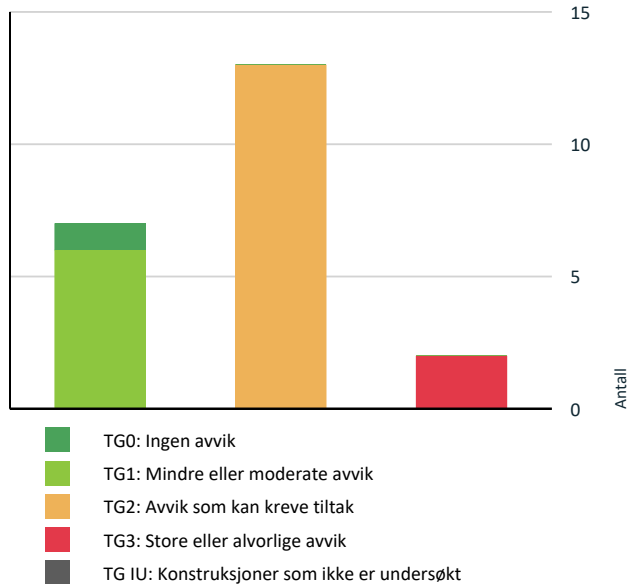
### Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv fra 1981 (som gjelder sammenslåing av leiligheter).

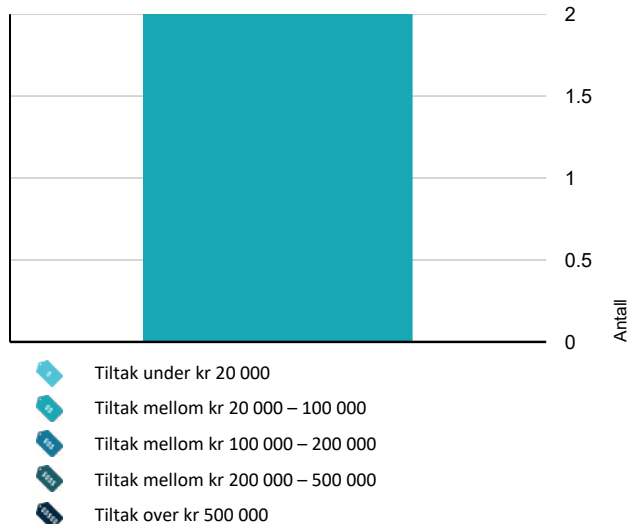
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1898

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med normal brukslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. 1982

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

**Årstall:** 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med brukslitasje. Enkeltvinduer er malt igjen og lar seg ikke åpne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Brannsertifisert inngangsdør med dørpumpe. Eldre dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør. Generell brukslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren nærmer seg bytte. Ytterdører/balkongdører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. forlenger levetiden.

### TG 1 Dører - 2

#### Beskrivelse

Tofløyet balkongdør fra 2013 med glassfelt.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i stålkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har plattning i tre og underliggende stålprofiler. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen ned i renne koblet på nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 3,45 m<sup>2</sup>.

Balkongen er omtrent nordøstvendt.

Det er opplyst at balkongen er fra 2014 og ble montert av Balkongteam AS.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv: Parkett i gangen og soverom. Nytt tregulv i stuen fra Kahrs. Veggflater: Malte flater, malt strie og malt brystning i tre. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Rosett og stukkatur i stuen og soverommet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Det er noen riper i parketten i mellomgangen.

Det er opplyst at følgende er utført:

Lagt nytt gulv i stue i 2026. Utført av Rr Bygg Pawinski. Hull etter gamle veggfester etc. er sparklet og nærmere hele leiligheten er malt i 2026. I 2018 ble store deler av leilighet også malt.

I 2011 ble følgende utført: Fjernet skille/bardisk i stue/kjøkken, fjernet gamle gulv og lagt ny parkett i stue. Fjernet gammelt gulv på soverom og lagt ny parkett. Arbeidene ble utført av v/tømrer Espen Dale.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er utført målinger i stue og soverom.

Største avvik er målt i stue med 45 mm. avvik på to meters målelengde og ca. 50 mm. avvik gjennom hele rommet. Soverom har avvik med 27 mm. over 2 meter og ca. 21 mm. gjennom hele rommet. Dette er stikkmålinger og andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

### Vurdering av avvik:

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

Størst avvik er målt i stuen. Det er knirk i gulvet på kjøkkenet. Dette skyldes sannsynligvis skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

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

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Entreprenør må kontaktes for vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle rom og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting.

Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipeløp i tegl fra byggeår. det er satt inn nye røykrør i 2015. (Glidestøp). Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i flis. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider og delvis bygget inn i vegg mot nabo. (Kravet er to tilgjengelige sider på piper med nye røykrør).

Det er installert peis av Murrmaster Dag Halvorsen i 2011.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Eldre glatte innerdører med terskler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har generell bruksslitasje. Baderomsdøren subber i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere baderomsdør. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Bruksslitasje er estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Veggmontert stråleovn på badet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eldre badrom med dusjkabinett, servant med nytt ett greps blandebatteri og opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent opprinnelig alder på badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Eier har opplyst at gammelt badekar ble fjernet, mindre gulv og veggpunkter reparert og dusjkabinett ble installert som tiltak etter råd fra takstmann og rørlegger etter lekkasje til leilighet under. Arbeidene ble utført av Direkte Rørservice AS i mars 2025.

Det er lagt nytt sveiset banebelegg på gulvet i mars 2026 (Vinylgulv Tarkett Eclipse). Belegget fungerer som gulvmembran. Det ble samtidig kasset inn rør under servanten og ved dusjen, samt avrettet underlag på et mindre område.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og malte flater. Malt panel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Eldre flater. Sprekk i plateskjøt på veggen mot soverommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Sprekk i plateskjøt må strimles, sparkles og males.

Utbedring bør ses opp mot en generell oppgradering av veggflater. Se også pkt. om membran og fuktsikring.



Sprekk i plateskjøt.



Riss/sprekk i flisfuger.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg. Veggmontert stråleovn. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 23-25 mm. Høyde på terskel er ca. 22 mm.

Belegget er er lagt i 2026.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk med klemring. Gulvbelegg fungerer som membran på gulvet og er lagt under klemringen på sluket. Sluket er ikke byttet sammen med gulvbelegget.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke fuktsikring på veggflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom skal ha fuktsikring i våtsoner på veggflater. Det er installert kabinett. Det gir god kontroll på dusjvann og bør beholdes. Ved oppgradering anbefales montering av våtromsplater, som kan flislegges, eller baderomsplater.

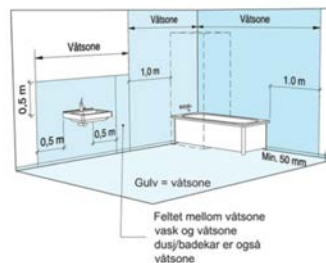


Fig. 22 a  
Soneinndeling i et badrom. Det er angitt minstemål for de våte sonene.

Illustrasjon på våtsoner bad. Kilde: Sintef.

# Tilstandsrapport



Sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett-greps blandebatteri. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle.

Blandebatteri på servant er byttet etter befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning. Bruksslitasje. Kabinett er unntatt, det er nytt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer. Ved eventuell oppgradering må inventar byttes.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekksventil med naturlig avtrekk i nisje over berederen.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inn klima i rommet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og nytt ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap/fryser. Integriert oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Innredningen er fra 2010 i følge nettannonse fra salg i 2011.

Det er opplyst at benkeplaten er slipt og overflatebehandlet i 2026.

Noen bruksmerker forekommer. Blandebatteri (Grohe) er byttet etter befaringen.

**Årstill:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Oppvaskmaskinen har påmontert en egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på parkett og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.



Et ødelagt hengsel i skapdør.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekksventil med naturlig oppdrift.

#### Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Fliser på veggen bak servanten. Gulvstående toalett og servant med to-greps blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke ventilasjon i rommet. Dette skal vurderes til TG 3.

Eldre flater. Servanten er ute av vater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende ventilering fører til dårlig luftkvalitet. Egne undersøkelser må foretas for etablering av ventilering i rommet. Dette er et gammelt bygg og fremføring av kanaler kan være krevende og omfattende, og også medføre inngrep i andre leiligheter.

Rette opp servant hvis mulig. Kontakt rørlegger.

Det er vanskelig å sette et kostnadsestimat på etablering av ventilasjon. Estimater må derfor ikke betraktes som et maks eller minimumsbeløp på utbedring. Kontakt fagfolk for forslag til utbedring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Servanten er ute av vater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe trukket ut av kanal.

Wc: Stoppekran bak luke til kjøkken og wc. Stoppekran på wc er utbedret av Boligrørleggeren i 2026.

Bad: Stoppekran bak luke ved servanten. Kobberrør med og uten plastkappe. Blandebatteri servant er byttet i 2026.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Generelt: Med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader på røranlegget.

# Tilstandsrapport



Stoppekran på bad.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig inne i benkeskapet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Det er fremvist faktura fra 2018 fra SI's Rørservice AS på staking av avløp servant og montering av ny pakning i bunnventil.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet, over berederen, og i kanal på kjøkkenet med naturlig oppdrift. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av balkongdør og vinduer.

Bad, wc og kjøkken er vurdert i egne punkter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

I rom uten ventiler må vinduer og dører benyttes for tilførsel av luft. I denne type rapporter skal dette vurderes som avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 190 liter plassert på badet. Berederen er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

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

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap i entréen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 35 A plassert i kjeller.

Det er opplyst at det er utført en elsjekk av hele anlegget i 2018 Kodar Elektro & VVS i 2018 og at alle avvik ble utbedret. I tillegg er det utført arbeider på anlegget i 2026. Se pkt. om samsvarserklæring.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2026 fra EI- Alliansen på følgende:**

### "Sikringskap:

- byt 4x automat sikringer I nye JFA

Gang:

- byt kundes lampe og ltenk dimmer I ny

Bad:

- byt bryter ltenk VVB

# Tilstandsrapport

## Wc:

- byet kundes lampe og ltenk dimmer

## Stue:

- montert kundes lampe og dimmer ltenk lampen

## Kjøkken:

- byet kundes lampe"

Det er fremlagt samsvarserklæring på diverse arbeider fra 2018.

Følgende er utført: "Følgende elektroarbeider er utført;

- Trukket kurs til vaskemaskin på bad
- Trukket ny kurs til VVB på bad
- Trukket ny kurs til oppvaskmaskin/ forbruk
- Skiftet stikk der det var brudd i kapslingsgrad (soverom, gang, stue og kjøkken
- Festet løse kabler på en betryggende måte (entre, stue og kjøkken)
- Utført el-sjekk"

Arbeidene ble utført av Kodar Elektro & VVS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntiløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

## Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

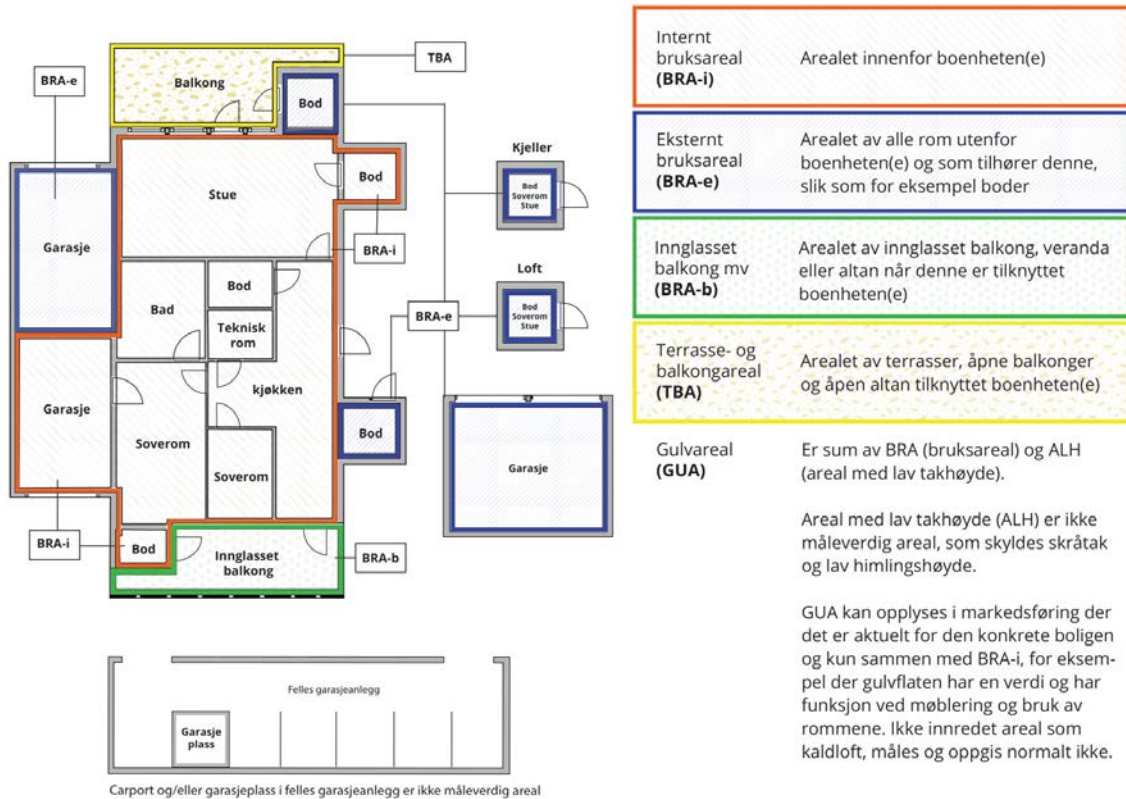
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	58			58	3
2. etasje		2		2	
Kjeller		5		5	
Loftsbod, ikke målbar					
<b>SUM</b>	<b>58</b>	<b>7</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, toalettrom		
2. etasje		Bod i trapp	
Kjeller		Kjellerbod	
Loftsbod, ikke målbar		Loftsbod	

## Kommentar

Himlingshøyde er ca. 294 cm. i stuen og ca. 294 cm. på soverommet. Laveste målte høyde er ca. 216 cm. i mellomgang.

Balkong (TBA) på ca. 3,45 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5,3 m<sup>2</sup>. Bod i trappen på ca. 1,6 m<sup>2</sup>. Det er vannrør med tilkoblingspunkt og kran, samt plugget avløp i trappeboden. Eier opplyser at det er mulig å koble vaskemaskin i boden. Loftsbod med gulvareal på ca. 3 m<sup>2</sup>. Loftsboden har skråtak. Loftsboden er ikke målbar grunnet høyde.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Aralet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv fra 1981 (som gjelder sammenslåing av leiligheter).

---

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Overflateoppussing, nytt belegg på bad. Nye blandebatterier på bad og kjøkken m.m. Se konkrete punkter under konstruksjoner for detaljer og vurdering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Erik Øyum Andreas Lunde	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	211		0	495.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Håkons gate 20 B

### Hjemmelshaver

Borettslaget Håkongate 20

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET HÅKONSGATE 20	948185970		OBF	Lunde Andreas

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
8	100	37 942	5 270 31.12.2025	84 947 16.03.2026

### Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Tøyen i Oslo. God kollektivforbindelsei området med buss og T- bane. Til sentrum tar det omtrent 5 minutter med T- banen (fra Tøyen). Tøyen senter ligger i gangavstand med butikker og servicetilbud. I nærheten ligger Tøyenbadet, Tøyenparken, Kampen park, Botanisk hage, Ola Narr med mer.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255. Gården er opført på såkalt gul liste.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88968993			
<b>Kommentar</b> Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	
3	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0014/26	
Selger 1 navn	
Andreas Lunde	
Gateadresse	
Håkons gate 20B	
Poststed	Postnr
OSLO	0652
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## 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

Beskrivelse

Lekkasje fra bad til etasje under påvist og utbedret iht anbefalt tiltak fra taksmann og rørlegger i mars 2025.

Initialer selger: AL

1

Document reference: 18-0014/26

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

SL'S rørservice staket servent i 2018 og monterte ny pakning mellom bunn ventil og avløp. Direkte Rørservice fjernet gammelt badekar, reparerte gulv/veggpunkter og installerte dusjkabinett i 2025. FB Gulv AS avrettet ett mindre område, innkasserte rør runder vask og ved dusj og la nytt golv i 2026 Bygg Rr Pawinski fuget mellom gulv og vegg og installert ny kran i baderomsvask i 2026 Egeninnsats - sparklet og malt vegger og tak

Arbeid utført av

SL's rørservice, Direkte Rørservice, FB Gulv AS og Bygg Rr Pawinski

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Nytt Tarkett vinylgulv er lagt i 2026 og fungerer som membran på gulvet; gulvet er lagt under klemringen på sluket

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

SL'S rørservice staket avløp i 2018 og monterte ny pakning mellom bunn ventil og avløp. Tømte og midlertidig fjernet varmtvannstanken når nytt gulv ble lagt i 2026. Direkte Rørservice tømte varmtvannstanken og EI Alliansen koblet ledninger på varmtvannstanken igjen ifm legging av nytt gulv. I regi av Borettslaget ble alle avløpsrør renset i 2018 og vedlikehold tilknyttet vann- og avløpssystem ble utført i 2024

Arbeid utført av

SL'S rørservice ; Direkte Rørservice og EI Alliansen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

2012: Utskifting av tak. Lagt luftkanaler i taket.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Gammel bygg med skjevheter i gulv, jf. taksrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2018: Kodar elektro & VVS gjennomførte el sjekk for hele leiligheten og utbedret alle avvik 2023: I regi av Borettslaget ble det gjort en sjekk og oppgradering av det elektriske anlegget i fellesområdene 2026: EI Alliansen installerte nye lamper, 3 nye dimmere og oppgraderte sikringsskap med 4 nye sikringer, samleskinne og deksel.

Arbeid utført av

Kodar elektro & VVS og EI Alliansen + i Borettslagets regi på fellesområder

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Kodar Elektro & VVS gjennomførte kontroll/sjekk av hele leilighetens anlegg i 2018 I regi av Borettslaget ble det gjort en sjekk og oppgradering av det elektriske anlegget i fellesområdene i 2023 2022: Reparasjon av calling-anlegg i regi av borettslaget. 2024: Låssystemer på fellesdører byttet ut.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har selv malt og gjort enkelt snekker/byggarbeid for oppgradering i leilighet og egen bod. Bygg Rr Pawinski (Tømrer/bygg) installerte nye kraner/armatur på kjøkken og bad (Rørleggerarbeid); dog ingen spesielle krav/forskrifter for slik utførelse. Har faktura på utført arbeid.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskiftning av tak i 2012 samt at luftkanaler i taket ble lagt. Nordlig utvendig vegg av bygget ble vasket og soppebehandlet i 2017. I 2019 rehabiliterte borettslaget takterrasser og monterte ventilasjonsanlegg kjeller.

Arbeid utført av

Firma inleid i regi av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble søkt om endret brukstillatelse og bygging på parkeringsplassen på byggets fremside ved håkonggate 14-15 i februar 2025; dette ble også gjort/varslet om i 2019 for samme plass. Kjenner ikke til gjeldende regulering eller status.

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger: AL

3

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

## Tilleggs kommentar

Har leid ut leiligheten til leietakere siden 2016 men bodd i den under oppussing i to måneder nå i 2026.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Lunde	899f46da5cbb1554c2cf10 c70a87bfbfb9101d68	27.03.2026 17:47:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0014/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

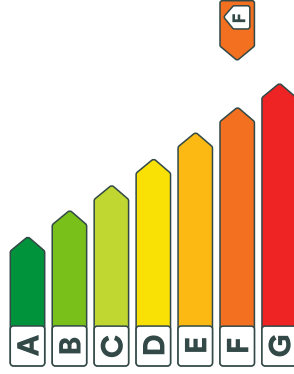


## Energijattest



Håkons gate 20B, 0652 OSLO

	Adresse	Håkons gate 20B, 0652 OSLO
	Dato for energimerking	13.04.2026
	Merkenummer	Energijattest-2026-280843
	Bygningskategori	Boligblokker
	Bygningsnummer	80593120
	Gårdsnummer	211
	Seksjonsnummer	H0201



### Detaljer

Bygningsform	Vegger
Ja	Ja
Vindu	Gulv
Ja	Ja
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Lekkasjelell
Nei	Nei
Solceller	
Nei	



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1898	Lelighet
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
65,0 m <sup>2</sup>	56,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	Mur/Tegstein
Oppvarming	
Elektrifisert, Ved	
Ventilasjon	
Naturlig ventilasjon	



### Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
282,28 kWh/m<sup>2</sup>

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
282,28 kWh/m<sup>2</sup>

Totalt levert pr. år  
17 400 kWh



## Håkons gate 20B, 0652 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovenn/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareduj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareduj eller allerede har spareduj kan du ta tiden på fylling av ei vaskeskille; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 5: Reduser innemetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperaturrenking reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memnesker 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 døgnnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller steamnys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter ubryter (koblingsur) på motorvarmen 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 utelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyse/mørket. Eller det kan monteres bevegelsesensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhandsinnstilt 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 7: 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 skulle de gode fra de ekstra gode produktene.

##### 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: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk kokk, kokk 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 frossemat i kjøleskapet. Kjøll- 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 sløv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vask- og skytleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 12: 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 13: 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 uskifning 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeleler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør testes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspørre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeleler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleingsiltak.

##### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeleler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør testes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspørre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeleler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleingsiltak.

##### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings 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 utendørs

### Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Håkons gate 20B - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

 Kjøhlberggata Linje 20	2 min  0.1 km
 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min  0.7 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min  1.1 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min  1.4 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  1.7 km

## Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min  0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	10 min  0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min  0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min  0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min  1.6 km
Hersleb videregående skole	15 min 
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min  1.5 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

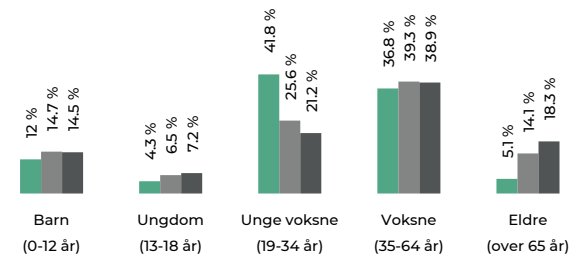
## Naboskapet

Høflige 62/100




## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	4 min  0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min  0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min  0.4 km

## Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	4 min  0.3 km
Rema 1000 Jordal	5 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

## Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

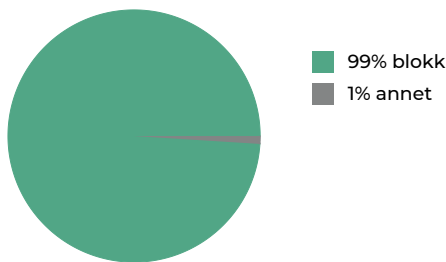
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Klosterenga (vest) balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏋️ CrossFit Gamlebyen	7 min	🚶
🏋️ Tøyen Fitness og Tr.senter	9 min	🚶

## Boligmasse



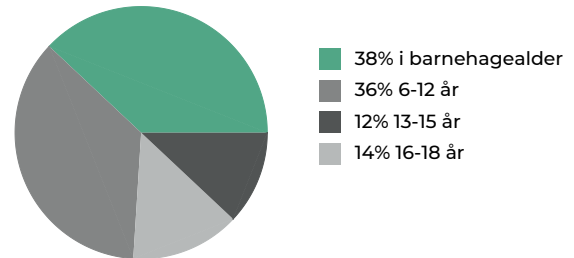
«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	6 min	🚶
📍 Boots apotek Tøyen	7 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0%

55%

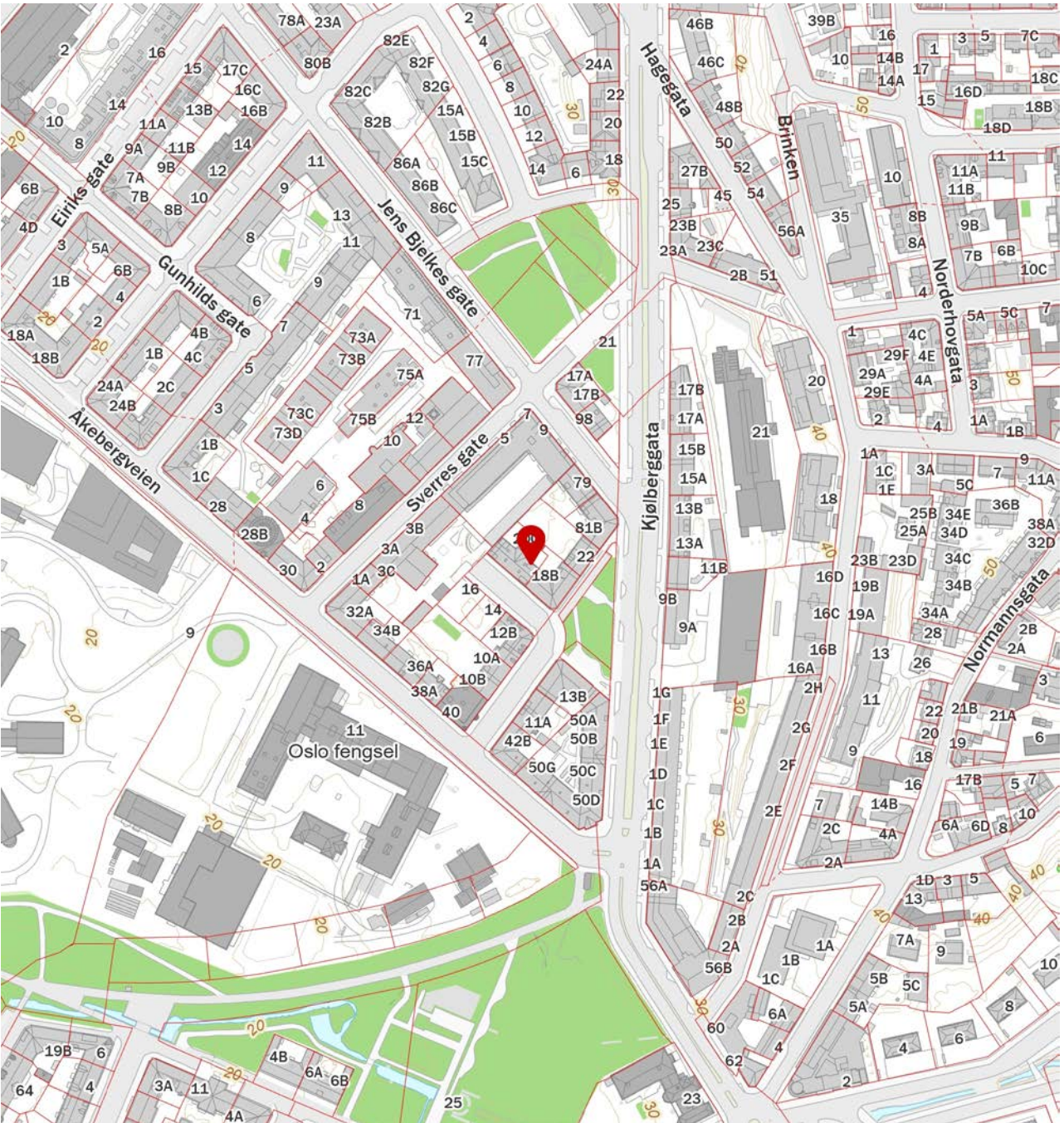
🟢 Nedre Tøyen/Nedre Kampen
🟡 Oslo og omegn
⚫ Norge

## Sivilstand

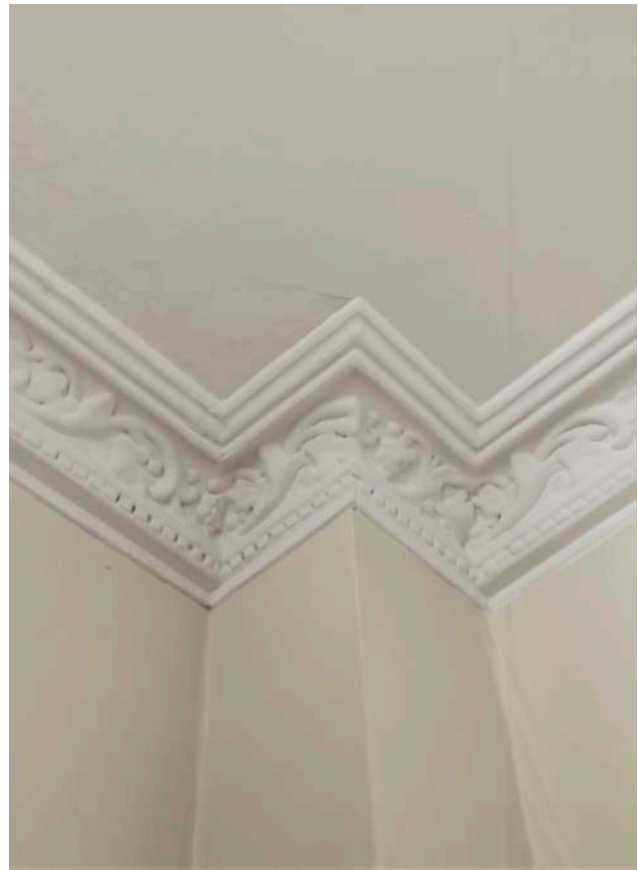
		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026







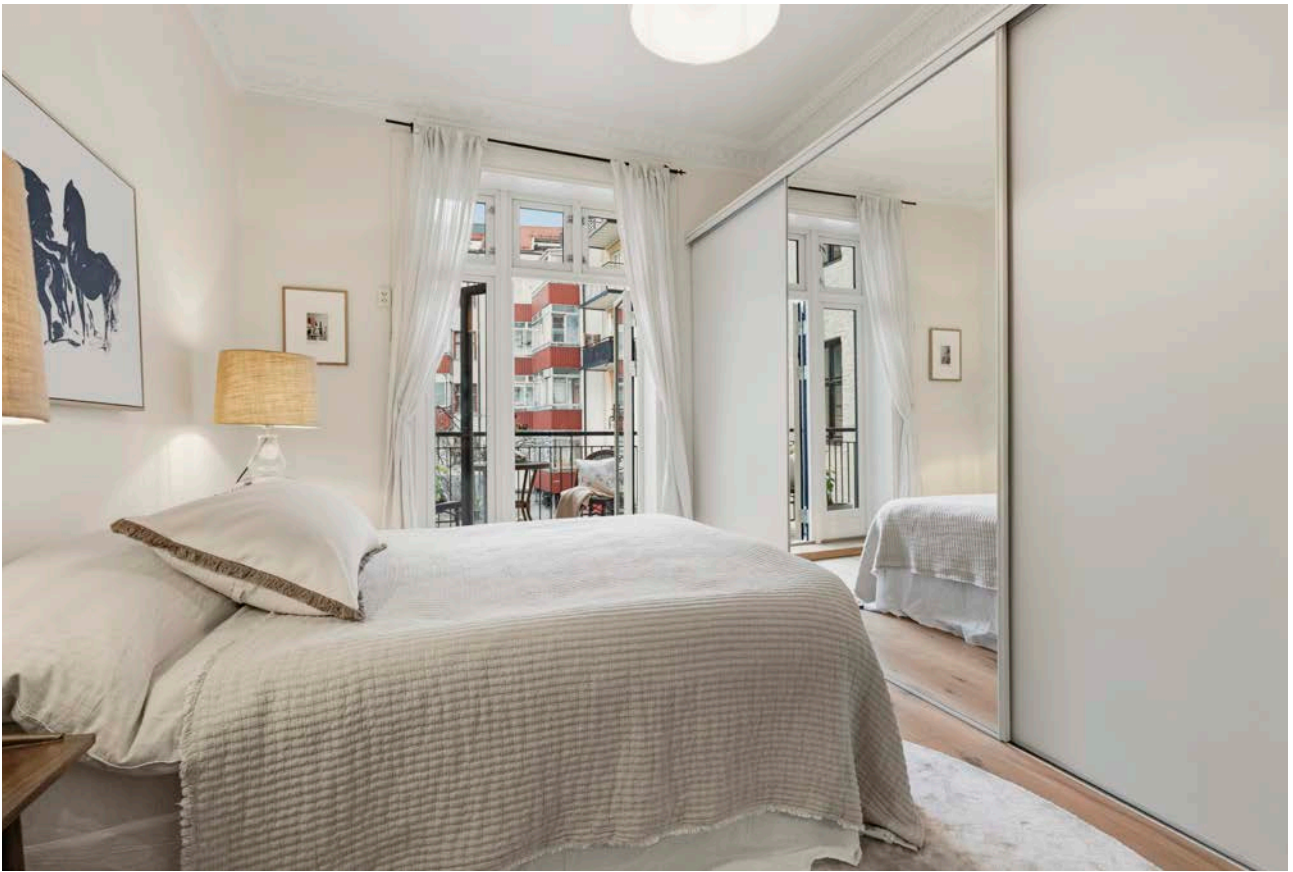


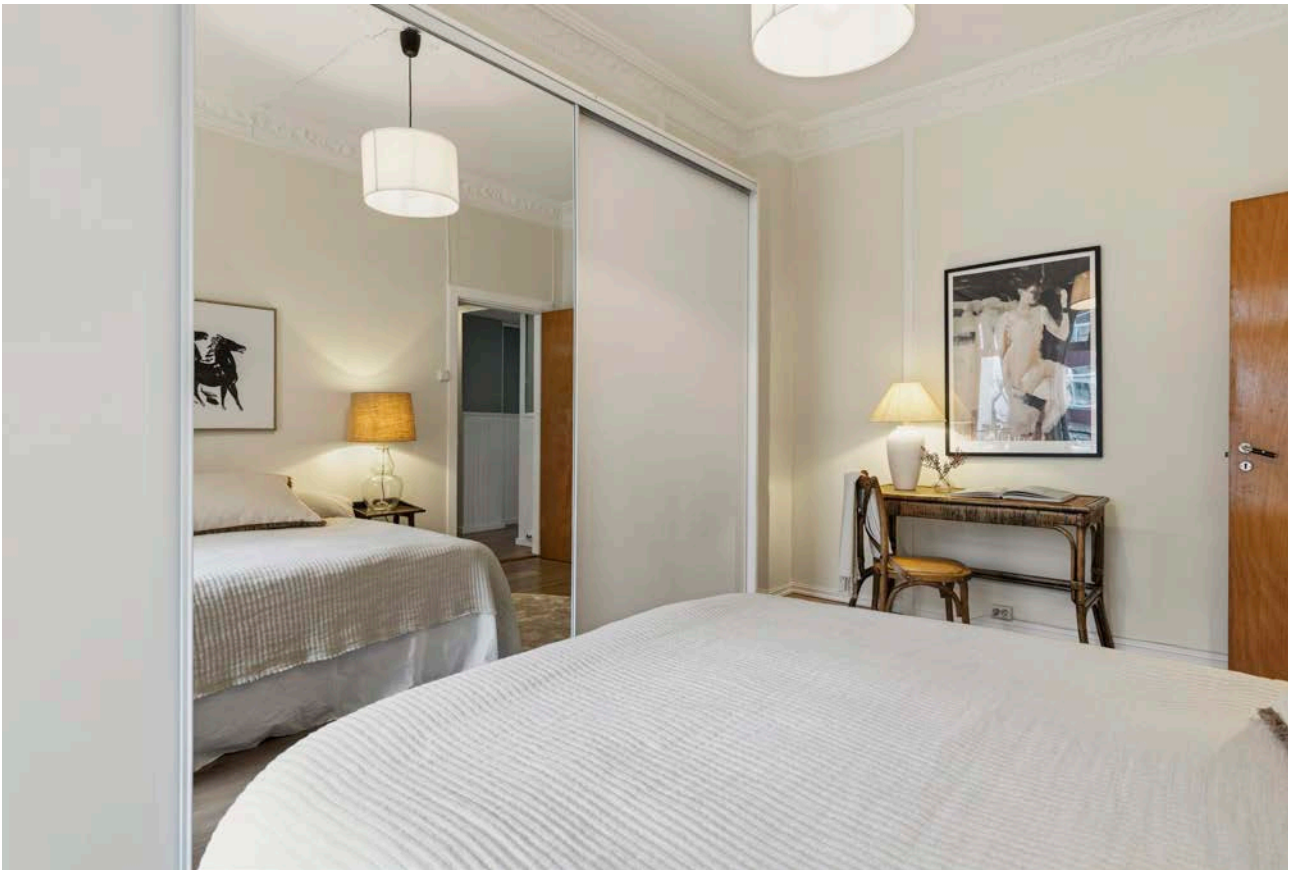




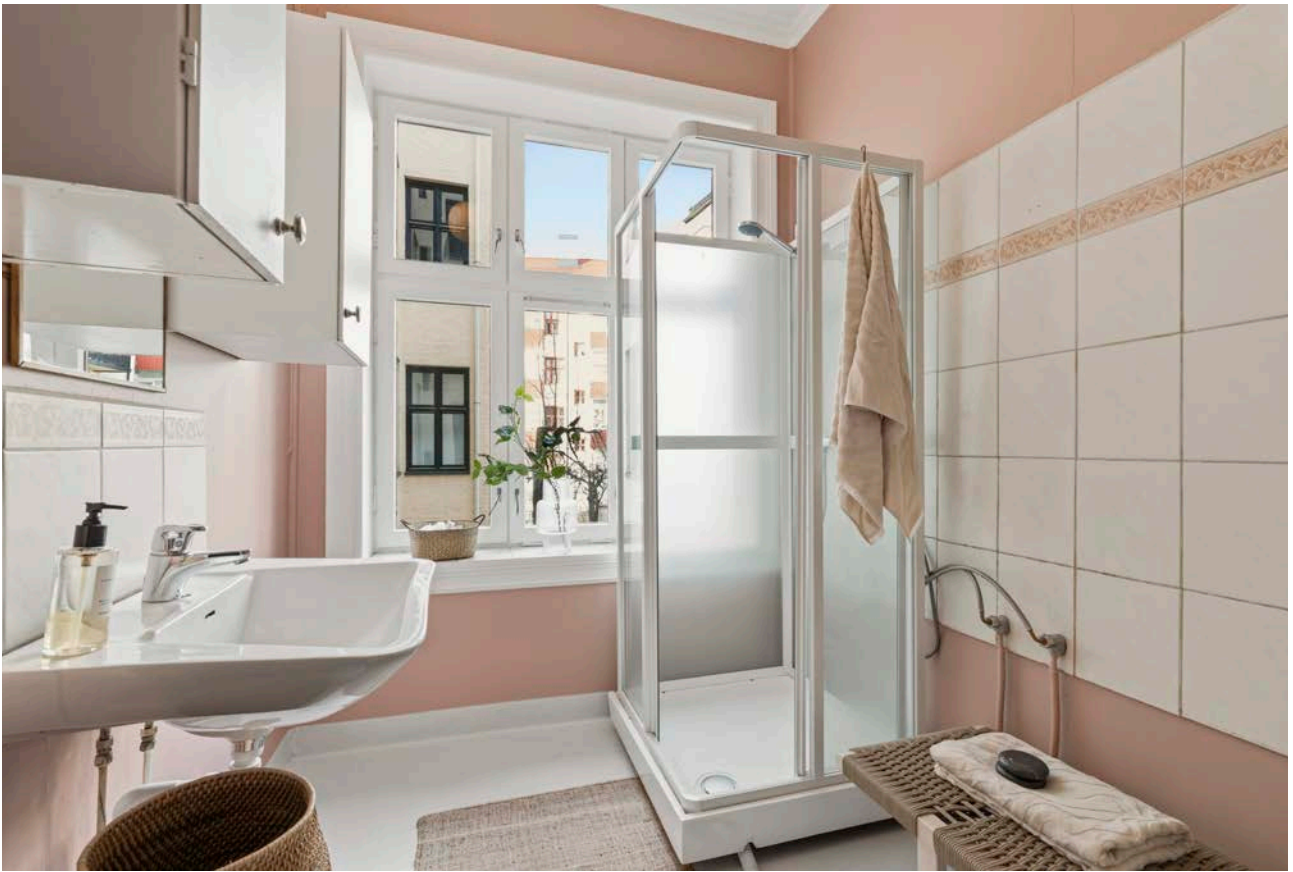




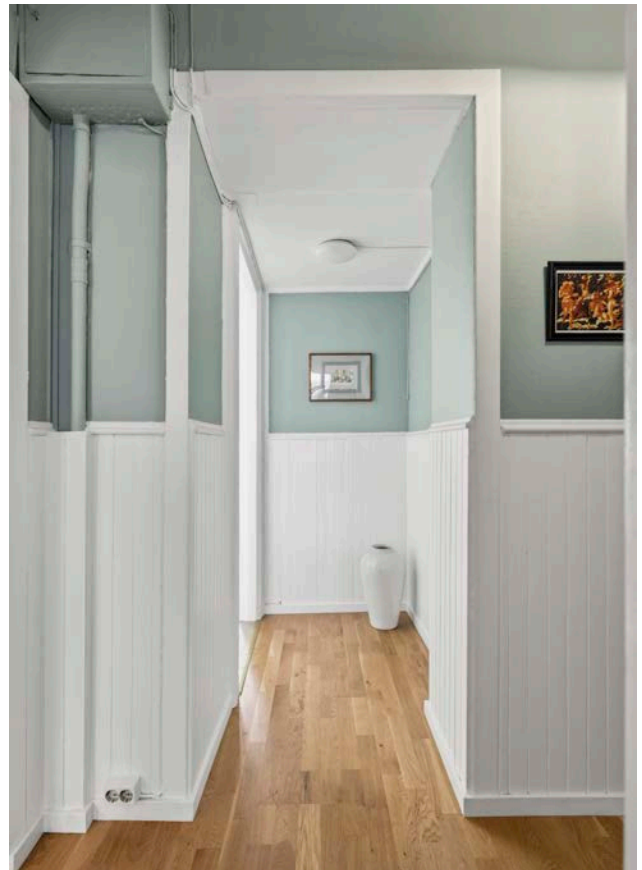
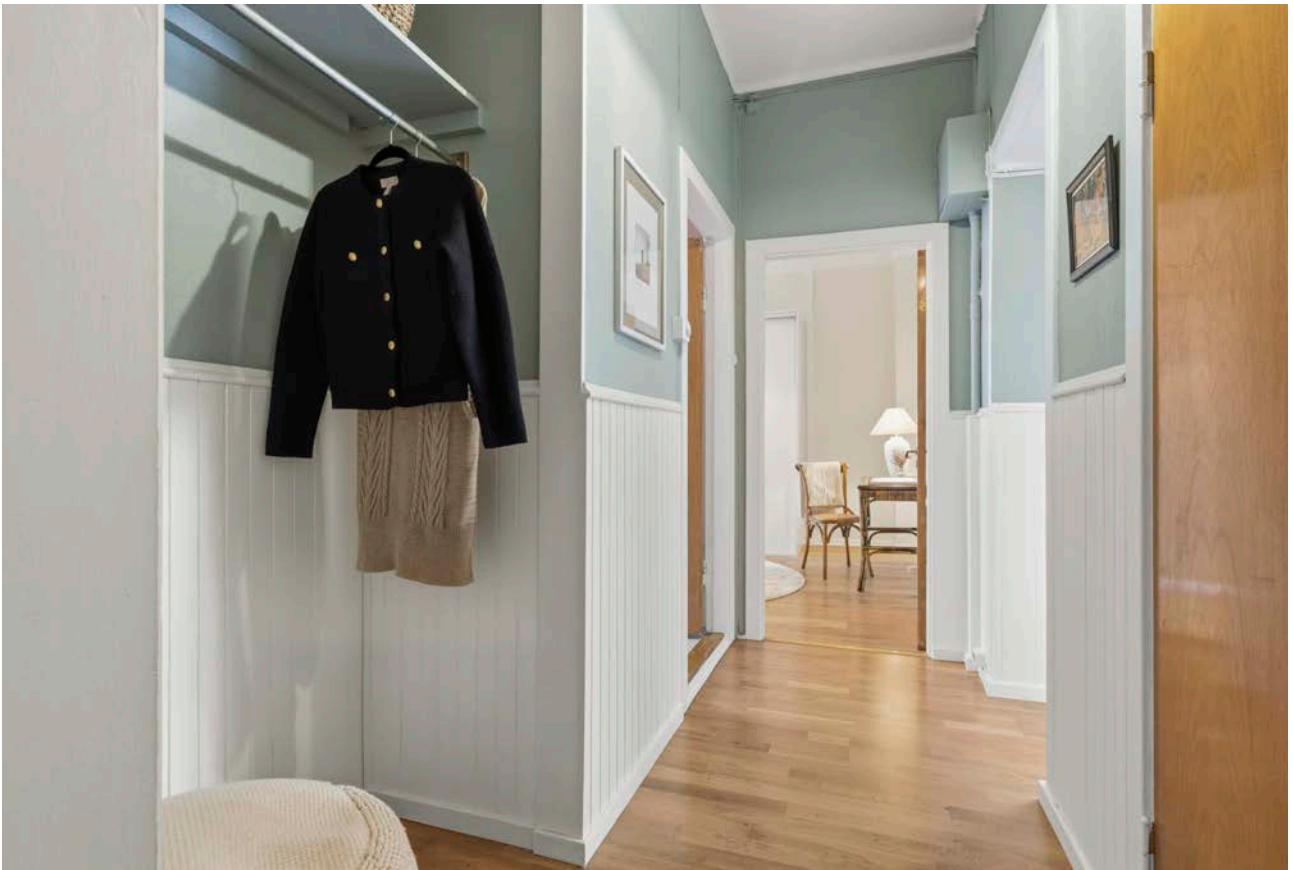


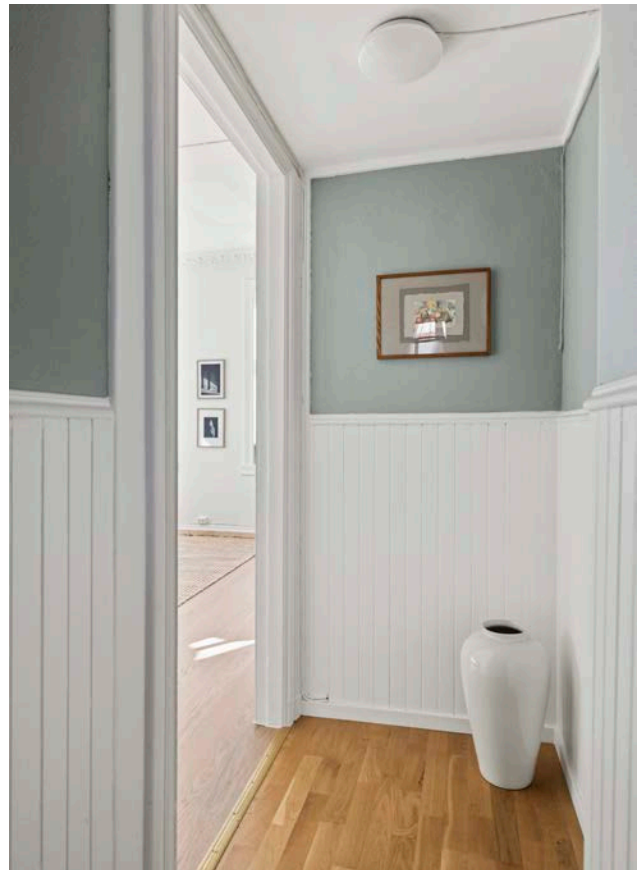


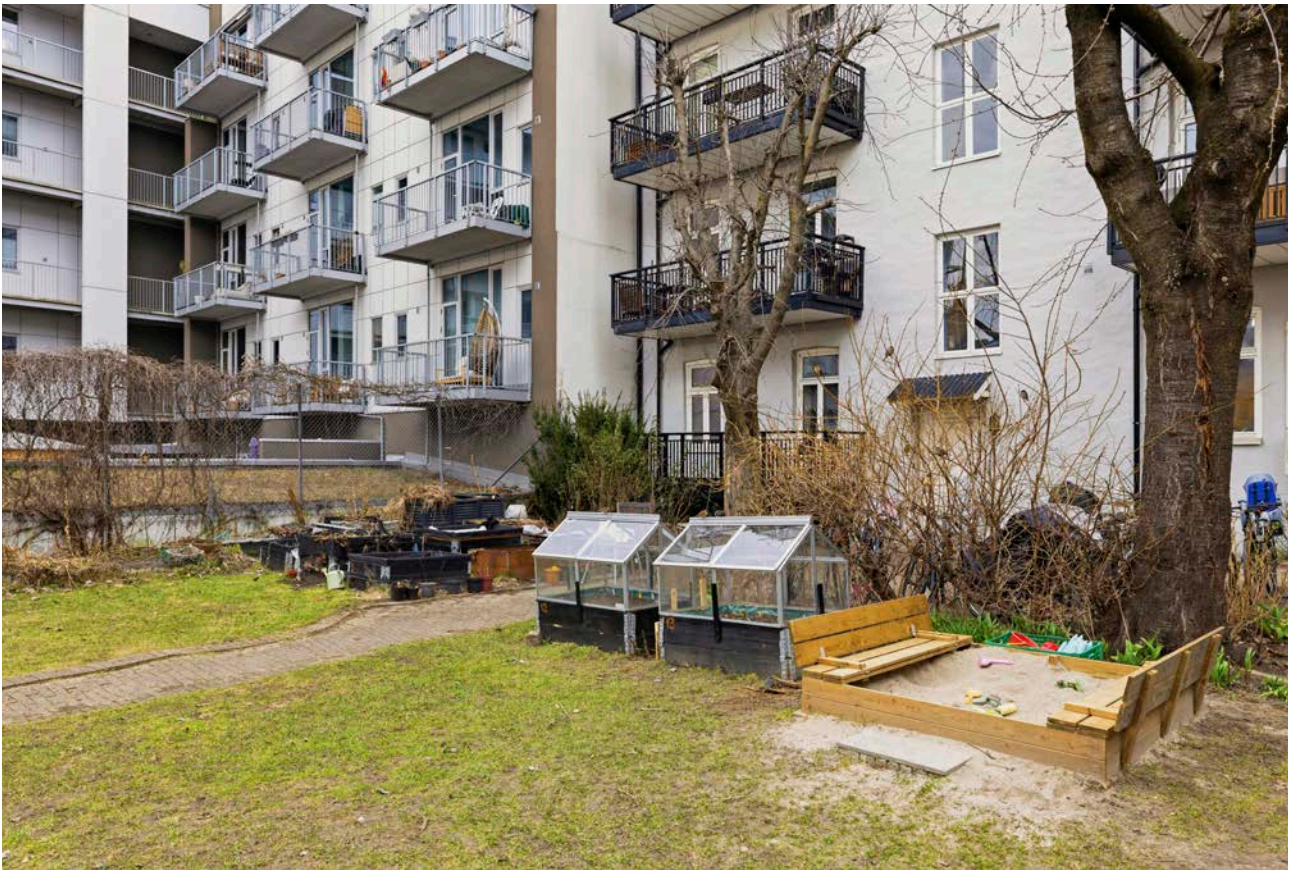


















Borettslaget Håkonsgate 20 **Vår ref.:** 128/8 **Fødselsdato eller:** 13.06.1981  
 Håkons gate 20 B **Type:** Frittstående borettslag  
 0652 OSLO **Eiere:** Andreas Lundre

**Organisasjonsnr:** 948 185 970 **Andelsnr:** 8

**1: Felleskostnader**

**Tot. innøv. måned:** 5 200

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Rentor og avdrag 601  
 Felleskostnader 3 914  
 Kabel-TV-avgift 685

**2: Fellesgjeld**

Ajour. Andel f.gj. (lån) 84 947 Gjeld siste årsoppg.: 85 350  
 Klient ajourf. lån. 1 468 685 Klient gj. s. årsoppg.: 1 475 651

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987158002, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuletlån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 5,7% p.a.

Antall terminer til innfrielse: 235

Saldo per 16.03.2026: 1 468 685

Andel av saldo: 84 948

Første termin/første avdrag: 30.10.2015 ( siste termin 30.09.2045 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styrelser: Thea Josefine Christensen

Adresse: Håkons gate 20 A

Postnr./sted: 0652 OSLO

E-post: N/A

Laget har forklipsrett for andeleierne

**5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2026**

**Utestående saldo:** 5 200

Felleskostnader: 5 200 Restanse: 5 200

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

**6: Ligning - 2025**

Anden formue: 5 270 Gjeld: 85 350 Andre inntekter: 970

Ugifter: 5 290

**7: Pålydende**

Pålydende: 100 Oppinnelig innskudd: 37 942

Andelsnr: 8 Partiaoblighetsnr: 8

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1990

Gårdsbruksnr: 231/211

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 489

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved rivning/ombygging.

**9: Forsikring**

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polissnr: 886068993

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 01.01.1980 Første innflytting: 01.01.1980 SSBnr: H0201

Etaasje: Uspesifisert

Hels: Nei Oppvarmingsstype: Uspesifisert

Borettslaget Håkonsgate 20 **Vår ref.:** 128/8 **Fødselsdato eller:** 13.06.1981  
 Håkons gate 20 B **Type:** Frittstående borettslag  
 0652 OSLO **Eiere:** Andreas Lundre

**Organisasjonsnr:** 948 185 970

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Parkeringsstype: Ingen ()

Systemlås: Nei Antall rom: 4

Husdyrhold: Nei Oppr. antall rom: 4

Livsløp standard: Nei Kategori: 128-003 P-rom 61

Anslemmetsregler: 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato

Fasiliteter:

GENERELT

Borettslaget har 18 andelsleiligheter.

BREDBAND OG KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd.

Vi har gått over til ny avtaletype der hver beboer selv kan balansere mellom størrelse på tv pakker og internetthastighet.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller og postkasse bestilles hos Cortego. Skilt til ringeklokke og callinganlegg oppdateres ved å kontakte styreleder.

FORSIKRING

Forsikringskader meldes via styret.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

GF 2025: Styret ønsker å få fullmakt til å hente inn en tilstandsrapport på vinduer og balkongdører .

Hvis tilstandsrapport viser at disse må skiftes ut ønsker styret fullmakt til å hente inn tilbud på gjennomføring.

GF 2025: Styret har fullmakt til å hente inn tilbud på balkongdører. Styret har fullmakt til å øke felleskostnadene i tilfelle det er nødvendig v bytte av balkongdører

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget Håkonsgate 20 har avtale for renholdstjeneste med RS Jobb a/s. Renholdet skjer hver fjerde uke.

Borettslaget Håkonsgate 20 har ikke egen vaktmester. Vaktmestertjenester hentes inn ved behov eller utføres av beboerne på dugnad.

SKADER UTETT VÅTROM

Borettslaget har fraskrevet seg ethvert ansvar for utbedring av skader forårsaket av eventuelt lekkasjer fra utette våtrom. Slike skader blir og utbedre og bekoste av andelseieren.

## Boligopplysninger:

Salesbehandler: Victoria Ve

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 3 av 3



Borettslaget Håkonsgate 20

Håkons gate 20 B

0652 OSLO

Vår ref.: 128/8

Type: Frittstående borettslag

Eiere: Andreas Lunde

Fødselsdato eller:

13.06.1981

Organisasjonsnr: 948 185 970

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### FORDELINGSNØKKEL

Styret har gjennomgått eksisterende fordelingsnøkkel for felleskostnader og oppdaget betydelige feil knyttet til størrelsen på leilighetene. For å kunne justere fordelingsnøkkelene kreves det at det gjøres ny oppmåling av alle leiligheter. Estimert kostnad ca 80.000 nok.ink. mva.

Annen informasjon:

## VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET HÅKONS GATE 20

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

### 1 Innledende bestemmelser

#### 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Håkons gate 20. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorer for borettslagets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

### 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

#### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 18 andeler, pålydende NOK 100,- per andel. Hver andel gir bruksrett til en bolig 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, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

#### 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjuе dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

### 2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Er det flere andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsretten bestemmer styret på grunn av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter dato for overtagelse av andel i laget. Står flere andelseiere etter dette med lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike regelen om ansiennitet dersom særlige grunner tilsier det.

Ønsker ingen andelseiere å benytte forkjøpsretten har disses slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje forkjøpsrett. Fosterbarn som står i samme stilling som livsarvinger har forkjøpsrett på like vilkår som livsarvinger. Er det flere slektninger som ønsker å benytte forkjøpsretten avgjør styret hvem som skal få overta andelen ved loddtrekning. Styret kan fravike denne tildelingsregel om særlige grunner tilsier det. De øvrige bestemmelser om gebyrer og krav til innbetaling av løsningssum gjelder tilsvarende.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

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

- innen tjuе 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 varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig<sup>2</sup> om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av loven og disse vedtektene.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettsshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldmergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

<sup>2</sup> Laget står fritt til å vedtekstfeste andre måter for bekjemping, som for eksempel annonsé i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtekstfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamlingen.

En andelseier som vil overta en andel på kjøp må avhende sin tidligere andel. Slik avhendning utløser kjøpsrett som beskrevet i dette punkt. Styret kan fravike de her nevnte tildelingsregler når særlige grunner tilsier det.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta inn et forhåndsvarsel om eterskifte. Blir kjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre kjøpsretten gjeldende at kjøpsrettsshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget kjøpsrettsshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

### 3 Bruk av andelen

#### 3.1 Andelseiers rett til bruk

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

#### 3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungveidende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 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 bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

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

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### 4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.<sup>3</sup>

### 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes retts etterfølger.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

### 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

<sup>3</sup> Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

#### 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekleddning, endring av utvendige farger osv. 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 vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### 5 Felleskostnader

#### 5.1 Definisjon-inndrivning-fordeling

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.<sup>4</sup>

#### 5.2 Panterett

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

### 6 Generalforsamling

#### 6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av 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.

#### 6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, 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 sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

#### 6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

#### 6.4 Habilitet

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

#### 6.5 Innkalling til generalforsamling

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

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, 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 generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

<sup>4</sup> Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

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

### 6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

### 6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettsloven eller disse vedtektene 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 møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseiere.

### 6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

### 6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover 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 utover 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.

### 6.10 Habilitet

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.

### 6.11 Forretningsfører

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

### 6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke 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.

## 7 Diverse

### 7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

### 7.2 Revisjon

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

### 7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

## Ordensregler for borettslaget

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende om vinteren.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opp tre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppstøtte skader av slik forsømmelse, kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.

Andelseiere har anledning til å bruke felles bakgård, men må forholde seg til bakgårdslagets ordensregler. Se eget dokument om dette.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Ved behov for midlertid oppbevaring av gjenstander i fellesområdene, må styret godkjenne dette.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellessdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

### 5. Dyrehold

Velg ett av alternativene:

Ved ønske om dyrehold skal brukeren av boligen søke styrets godkjenning på forhånd og akseptere borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Dersom det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge pålaget om å fjerne dyret.

#### **6. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutsstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

#### **7. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

**Borettslaget Håkonsgate 20**

**ekstraordinær generalforsamling 2025**

Innkalling

**Tid:** mandag 3.2.2025, kl 20:00

**Sted:** På Google Meet

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandkervelien 64, 0484 Oslo  
Postboks 430 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obif.no](mailto:firmapost@obif.no)



Hos oss kan du senke skuldrene

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til [mwikan@icloud.com](mailto:mwikan@icloud.com) ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Håkonsgate 20 mandag 3.2.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

## Retningslinjer Google Meet (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Tilgang til møtet: <https://meet.google.com/cej-rkme-eue>

## Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Håkonsgate 20

mandag 3.2.2025, kl 20:00 På Google Meet

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

### Orientering status for bygging på parkeringsplassen

Forslag til endring av reguleringsplan for parkeringsplassen på andre siden av veien er sendt ut til offentlig innsyn.

Det blir et åpent møte tirsdag 4. februar kl 18:00 der enkeltpersoner og organisasjoner kan tale sin sak. Oppfordrer alle som har anledning til å møte. Bydelshuset, personalrestauranten, inngang fra Tøyen torg, Hagegata 23.

Styret bør også komme med sin offisielle uttalelse i form av brev som har frist 3.mars.

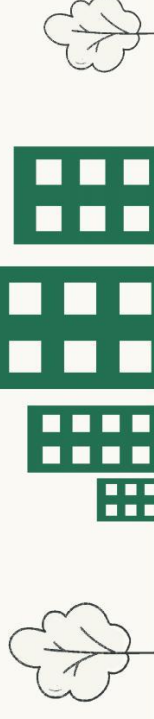
### 2. Valg av ny styreleder

Styreleder Mimi Mathea Van de Pontseele-Wilkant har flyttet fra borettslaget og ønsker av den grunnen å fratre som styreleder.

Det må velges en ny styreleder.

### 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

# PROTOKOLL 2025



# Protokoll

## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Emma har delt informasjon om utvikling i byggesaken på parkeringsplassen (Håkonsgate 14-16) på facebookgruppen.

Tina Lam har laget et utkast til styrets innsigelser. Det dannes en liten arbeidsgruppe som ferdigstiller skriveet.

Flere beboere deltar i møtet.

Flere bør sende inn innsigelse. Kan sende inn samme notat og si man stiller seg bak dette.

### Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 21:00

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Håkonsgate 20 mandag 03.02.2025 kl. 20:00 - på Google Meet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Joy Mutoloki ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

#### Vedtak:

Til stede var 11 andelseiere/seksjonseiere/aksjeiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne (r)

#### Vedtak:

Mimi Van de Pontseele-Wilkant ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Tina Lam og Tone Aamodt valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

#### Vedtak:

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

## 2. Valg av ny styreleder

Styreleder Mimi Mathea Van de Pontseele-Wilkant har flyttet fra borettslaget og ønsker av den grunn å fratre som styreleder.

Det må velges en ny styreleder.

#### Vedtak:

Thea Josefine Christensen ble enstemmig valgt som ny styreleder

## Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Håkonsgate 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Joy Mutoloki (sign.)	26.02.2025
Sekretær	Mimi Mathea Løland Wikant (sign.)	26.02.2025
Protokollvitne	Tone Aamodt (sign.)	26.02.2025
Protokollvitne	Tina Lam (sign.)	26.02.2025

**Borettslaget Håkonsgate 20  
ekstraordinær generalforsamling 2025**

Innkalling

**Tid:** torsdag 27.11.2025, kl 18:00

**Sted:** Teams

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandkervelien 64, 0484 Oslo  
Postboks 430 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)



Hos oss kan du senke skuldrene

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til [theajosefine@hotmail.com](mailto:theajosefine@hotmail.com) i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

---

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Håkonsgate 20 torsdag 27.11.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

## Retningslinjer Teams

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

### Tilgang til møtet:

- Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken: [BLI med i samtalen](#)

## Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Håkonsgate 20

torsdag 27.11.2025, kl 18:00 Teams

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

### 2. Saker til orientering

#### 2.1 Styret vil foreta en gjennomgang av hvordan brannalarmen fungerer

Styret ber om at alle leser bruksanvisningen ved siden av brannvarslingsanlegget. Det bes om at alle setter seg inn i innholdet.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

#### 2.2 Orientering om endring av felleskostnadene

Styret orienterte om at:

- Uspesifiserte felleskostnader økes med 11% fra 1.1.26 = økning mellom 270 til kr 430 pr enhet pr mnd.
- Inntekt Kabel-TV-avgift økes med kr. 11 600 fra kr. 136 300 til 147 960= 685 pr enhet (fra 631). 54 i økning pr mnd.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

#### 2.3 Vedlikehold av vinduer

Flere vinduer har stort behov for vedlikehold. Styret ønsker en diskusjon om muligheten til en felles dugnad for maling av vinduer. Borettslaget bistår med innkjøp av materialer.

**Forslag til vedtak:** Ta still diskusjon/orientering

### 3. Forslag om endring av fordelingensnøkkel av felleskostnader og oppdatering av vedtekter.

Styret har foretatt en gjennomgang av brøken for fordelingsnøkkel i borettslaget og sammenholdt med areal pr andel. Det er på de fleste andelene mindre avvik i brøken mot faktisk areal, med unntak av en andel hvor brøken ikke har vært justert i tråd med utvidelse av andelen ved utbygging i sin tid.

Styret har foretatt en gjennomgang av brøken for fordelingsnøkkel i borettslaget og sammenholdt med areal pr andel. Styret har innhentet bistand fra advokat Paal Haugaard i saksforberedelsen til denne generalforsamlingen. Gjeldende fordelingsnøkkel baserer seg på leilighetenes areal. Grunnet tidligere utbygginger og endringer har styret funnet det riktig å kontrollmåle leilighetene. Den nye arealoppmålingen viser en rekke mindre avvik med unntak av et par av andelene. Se vedlagte måleprotokoll. Styret finner

det mest rettfærdig at fordelingsnøkkel endres i overensstemmelse med den siste oppmålingen, og foreslår at den nye fordelingsnøkkel vedtas og innføres i vedtektene slik dette er foreslått i innkallingen.

Endring av fordelingsnøkkel for de andeler med avvik under 15 % kreves det tilslutning fra samtlige andelseiere. Tilslutning gis ved at alle andelseierne signerer på vedtaket om ny fordelingsnøkkel på protokollen fra ekstraordinær generalforsamling. Dersom det er flere eiere av andelen må alle signere protokollen.

For andelen med et avvik på mer enn 15 % foreligger det hjemmel for retting uten tilslutning i burretsloven § 5-19 (1) Andre setning som lyder som følger: "Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verdtilhøva." Forarbeidene uttaler at et avvik på 15-20 % gir grunnlag for retting uten tilslutning. Avviket for nevnte andel er på 35 %.

Det foreslås at vedtektene endres som følger:

Deretter vedtas et nytt avsnitt 4 i vedtektene som lyder:

"Felleskostnadene fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

- Andel nr 1 – 68
- Andel nr 2 – 63
- Andel nr 3 – 68
- Andel nr 4 – 63
- Andel nr 5 – 68
- Andel nr 6 – 63
- Andel nr 7 – 62
- Andel nr 8 – 58
- Andel nr 9 – 58
- Andel nr 10 – 58
- Andel nr 11 – 42
- Andel nr 12 – 53
- Andel nr 13 – 53
- Andel nr 14 – 53
- Andel nr 15 – 56
- Andel nr 20 – 58
- Andel nr 21 – 59
- Andel nr 22 – 62"

Vedlagt følger:

1. Oppmåling
2. Oversikt over endring av brøk pr andel
3. Oversikt over anslag endring i felleskostnader pr andel

**Forslag til vedtak:** Det foreslås at vedtektene endres som foreslått, med virkning fra 01.01.2026. Endringen vedtas å ikke få tilbakevirkende kraft.

Forslaget forutsetter vedtak med 2/3 flertall og tilslutning fra andelene med unntak av andel 20.

### 4. Forslag om refinansiering av borettslagets lån

Det vedtas at borettslagets lån 83987158002 i Handelsbanken refinansieres med kr 200 000,- til å finansiere balkongdører som ble skiftet ut i 2025.

Banken kan ta pant i borettslagets eiendom.

Andelseierne vedkjenner seg økning av felleskostnadene tilsvarende økte kostnader på

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll



# Arealmålingsrapport

📍 Håkonsgate 20, 0652 OSLO  
🏠 OSLO kommune  
# gnr. 231, bnr. 211



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 11484-1857

Referansenummer: 075319

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas B. Vogt

Vår ref:



TEK :NORGE

Gyldig rapport  
26.05.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## 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 oppnå 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 takserslaget 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.

## TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligselgere, boligkjøpere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Thomas B. Vogt

thomas.vogt@tek-norge.no  
905 24 720



# Beskrivelser

## KUNDE OG OPPDRAGSBESKRIVELSE

Formålet med oppdraget er å gjennomføre en teknisk oppmåling av samtlige leiligheter i bygget for å utarbeide et oppdatert og dokumentert grunnlag til bruk i forbindelse med eventuell endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader i sameiet/borettslaget. Arbeidet vil omfatte:

- Fysisk oppmåling av alle boenheter som ønskes kartlagt
- Beregning av bruksareal (BRA) og eventuelt primærareal (P-ROM), iht. gjeldende NS-standard (NS 3940)
- Sammensetting av arealer i en tabell per boenhet
- Levering av kortfattet dokumentasjon med oversikt over målemetode, arealer og eventuelle forbehold

## MANDAT / BEGRENINGER

TEK-Norge, ved Thomas Vogt (Sertifisert Takstmann MNTEF), er engasjert for å:

- Utføre en nøyaktig og faglig oppmåling av de oppgitte boenhetene
  - Dokumentere resultatene i tråd med kravene til teknisk arealoppmåling
  - Leverer et samlet notat som kan danne grunnlag for videre vurdering av fordelingsnøkkel i sameiet/borettslaget
- Oppdraget gjennomføres som en uavhengig tredjeparts vurdering og har ikke til hensikt å foreta juridisk eller økonomisk fordeling – dette tilligger styret eller generalforsamlingen.

Kontaktperson for oppdraget er Joy Mutoloki (tlf. 476 19 426), som koordinerer tilgang til leilighetene og eventuelle praktiske spørsmål på stedet.

## KONKLUSJON

Det er gjennomført en komplett oppmåling av leilighetene i Håkons gate 20 borettslag, hvor bruksareal (BRA-I og BRA-E) lavt areal (LAV) og eventuelle balkonger er dokumentert per andelsnummer. Resultatene gir et tydelig og etterprøvbart grunnlag for vurdering av ny fordelingsnøkkel for felleskostnader. Oppmålingen er utført i henhold til gjeldende standarder, og datagrunnlaget kan benyttes som beslutningsunderlag for styret eller generalforsamlingen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
08.5.2025			Thomas B. Vogt Joy Mutoloki
			Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	211	0	495,8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Håkonsgate 20

## Hjemmelshaver

Håkonsgate 20 Borettslaget

## Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppmåling	08.05.2025		Gjennomgått		Ja

## Forutsetninger

### Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Oppmåling

HÅKONSGATE 20/BORRETTSSAKET

Andelsnummer	Adresse	BRAA	BRAE	LAV	Bokong
7	Håkons gate 20A-H101	62			
16	Håkons gate 20A-H102	58			
1	Håkons gate 20A-H102	68			4
2	Håkons gate 20A-H101	63			
3	Håkons gate 20A-H102	68			4
4	Håkons gate 20A-H101	63			
5	Håkons gate 20A-H102	68			4
6	Håkons gate 20A-H101	63			
21	Håkons gate 20A-H101	59		9	11
15	Håkons gate 20B-H101	56			
8	Håkons gate 20B-H101	58			2
9	Håkons gate 20B-H101	58			4
10	Håkons gate 20B-H101	58			4
22	Håkons gate 20B-H101	62		11	10
11	Håkons gate 20C-H101	42			
12	Håkons gate 20C-H101	53			4
13	Håkons gate 20C-H101	53			4
14	Håkons gate 20C-H101	53			4



# Arealmålingsrapport

📍 Håkonsgate 20, 0652 OSLO  
🏠 OSLO kommune  
# gnr: 231, bnr: 211



Håkonsgate 20, 0652 OSLO  
Gnr 231 - Bnr 211  
0301 OSLO

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som taksteringsfaget 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.

## TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Befaringsdato: 08.05.2025 Rapportdato: 26.05.2025 Oppdragsnr.: 11484-1857 Referanse nummer: C5319  
Autorisert forstak: TEK-Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Thomas B. Vogt Vår ref:



Gyldig rapport  
26.05.2025  
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



## Rapportansvarlig

Thomas B. Vogt

thomas.vogt@tek-norge.no  
905 24 720



## Beskrivelser

### KUNDE OG OPPDRAGSBESKRIVELSE

Formålet med oppdraget er å gjennomføre en teknisk oppmåling av samtlige leiligheter i bygget for å utarbeide et oppdatert og dokumentert grunnlag til bruk i forbindelse med eventuell endring av fordelingsnøkkel for felleskostnader i sameiet/borettslaget. Arbeidet vil omfatte:

- Fysisk oppmåling av alle boenheter som ønskes kartlagt
- Beregning av bruksareal (BRA) og eventuelt primærareal (P-ROM), iht. gjeldende NS-standard (NS 3940)
- Sammenstilling av arealer i en tabell per boenhet
- Levering av korrigeret dokumentasjon med oversikt over måle metode, arealer og eventuelle forbehold

### MANDAT / BEGRENSINGER

TEK-Norge, ved Thomas Vogt (Sertifisert Takstmann MNTF), er engasjert for å:

- Utføre en nøyaktig og faglig oppmåling av de oppgitte boenhetene
  - Dokumentere resultatene i tråd med kravene til teknisk arealoppmåling
  - Leverer et samlet notat som kan danne grunnlag for videre vurdering av fordelingsnøkkel i sameiet/borettslaget
- Oppdraget gjennomføres som en uavhengig tredjeparts vurdering og har ikke til hensikt å foreta juridisk eller økonomisk fordeling – dette ligger styret eller generalforsamlingen.
- Kontaktperson for oppdraget er Joy Mutoloki (tlf. 476 19 426), som koordinerer tilgang til leilighetene og eventuelle praktiske spørsmål på stedet.

### KONKLUSJON

Det er gjennomført en komplett oppmåling av leilighetene i Håkons gate 20 borettslag, hvor bruksareal (BRA-I og BRA-E), lavt areal (LAV) og eventuelle balkonger er dokumentert per andelsnummer. Resultatene gir et tydelig og etterprøvbart grunnlag for vurdering av ny fordelingsnøkkel for felleskostnader. Oppmålingen er utført i henhold til gjeldende standarder, og datagrunnlaget kan benyttes som beslutningsunderlag for styret eller generalforsamlingen.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
08.5.2025	Thomas B. Vogt	Joy Mutoloki	Takstingenlør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	211	0	495,8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Håkonsgate 20

### Hjemmelshaver

Håkonsgate 20 Borettslaget

## Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppmåling	08.05.2025		Gjennomgått		Ja

## Forutsetninger

### Forutsetning

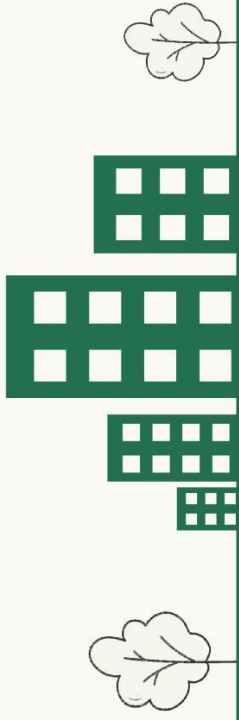
Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstingenlørrens egne rutiner.

Andelsnummer	Adresse	BIBAI	BRA-E	LAV	balans
7	Hakons gata 20A-H0101	62			
16	Hakons gata 20A-H0102	58			
1	Hakons gata 20A-H0302	68			4
2	Hakons gata 20A-H0301	63			
3	Hakons gata 20A-H0202	68			4
4	Hakons gata 20A-H0301	63			
5	Hakons gata 20A-H0401	68			4
21	Hakons gata 20A-H0301	59		9	11
15	Hakons gata 20B-H0101	56			
8	Hakons gata 20B-H0201	58			4
9	Hakons gata 20B-H0301	58			4
10	Hakons gata 20B-H0401	58			4
22	Hakons gata 20B-H0301	62		11	10
11	Hakons gata 20C-H0101	42			
12	Hakons gata 20C-H0201	53			4
13	Hakons gata 20C-H0301	53			4
14	Hakons gata 20C-H0401	53			4

Andelsnummer	Hjemmelshaver	Fondlingsandelen	Andelsoppløsting	%	prosentvis endring	
1	Agnes Walton, Joseph Matoske	27 540	68	H0202	6,36%	0,03%
2	Gro Pedersen	25 476	63	H0201	5,88%	0,03%
4	Kasper Achiel-Alons Van De Pontseele	25 476	63	H0301	5,88%	0,03%
5	Rughild Emilie Ganes, Juan Carlos Gzonita	27 540	68	H0402	6,36%	0,03%
8	Andreas Lundb	25 056	58	H0201	5,78%	-0,24%
6	Vegard Kløver, Ane Børresen Leinæs	25 476	63	H0401	5,88%	0,03%
7	Thea Josefine Christensen, Tobias Wegeland Pål	25 476	62	H0101	5,88%	-0,06%
12	Hakon Hølemark Mathisen	22 176	53	H0201	5,12%	-0,14%
10	Ingelev Berstad Olav Christie Rossetob	25 056	58	H0401	5,78%	-0,24%
15	Joy Mitoloki, Stephen Mitoloki, Emmah Tembo	25 056	56	H0101	5,78%	-0,53%
13	Alexandra Bandarenka, Marius Reistad Bunsild	22 176	53	H0301	5,12%	-0,14%
14	Tina Lum	22 176	53	H0401	5,12%	-0,14%
20	Ragnar Eri Christoffersen, Tora Alida Sverresdatter	17 532	58	H0102	4,05%	1,40%
21	Anton Fremo Amundsen, Pernille Solheim	22 548	59	H0501 (0101)	5,20%	0,33%
22	Annund Sæter, Sigrid Maria Wolf	22 548	62	H0501 (0101)	5,20%	0,62%
3	Eilise Rishaug, Martin Birkeland Karlsen	27 540	68	H0302	6,36%	0,03%
9	Herman Midtun Toblassen	25 056	58	H0301	5,78%	-0,24%
11	Tone Amrott	19 296	42	H0101	4,45%	-0,51%
		433 200	1065		100,00%	

Alminnelige felleskostnader		Renter og avdrag		Totalt	
sum pr mnd eks lån	NY fordeling anslag	renter og avdrag	NY fordeling	Sum oppgjitt	sum ending
kr	kr	kr	kr	kr	kr
3 876,00	3 892,54	660,00	663,21	4 536,00	19,74
3 585,00	3 606,32	611,00	614,44	4 196,00	24,76
3 585,00	3 606,32	611,00	614,44	4 196,00	24,76
3 876,00	3 892,54	660,00	663,21	4 536,00	19,74
3 526,00	3 320,11	601,00	565,68	4 127,00	241,22
3 585,00	3 606,32	611,00	614,44	4 196,00	24,76
3 585,00	3 548,08	611,00	604,69	4 196,00	42,23
3 121,00	3 033,89	532,00	516,91	3 653,00	102,20
3 526,00	3 320,11	601,00	565,68	4 127,00	241,22
3 526,00	3 205,62	601,00	546,17	4 127,00	375,21
3 121,00	3 033,89	532,00	516,91	3 653,00	102,20
3 121,00	3 033,89	532,00	516,91	3 653,00	102,20
2 467,00	3 320,11	420,00	565,68	2 887,00	986,78
3 173,00	3 377,35	540,00	575,43	3 713,00	239,78
3 173,00	3 548,08	540,00	604,69	3 713,00	440,77
3 876,00	3 892,54	660,00	663,21	4 536,00	19,74
3 526,00	3 320,11	601,00	565,68	4 127,00	241,22
2 716,00	2 404,21	463,00	409,63	3 179,00	365,16
60 964,00		10 387,00			

# PROTOKOLL 2025



# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Håkonsgate 20 torsdag 27.11.2025 kl. 18:00 - Teams .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Thea Josefine Christensen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

#### Vedtak:

Til stede var 7 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne (r)

#### Vedtak:

Thea Josefine Christensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble Joy Mutoloki og Tone Aamodt valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

#### Vedtak:

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

## 2. Saker til orientering

### 2.1 Styret vil foreta en gjennomgang av hvordan brannalarmen fungerer

Styret ber om at alle leser bruksanvisningen ved siden av brannvarslingsanlegget. Det bes om at alle setter seg inn i innholdet.

#### Vedtak:

Tatt til orientering

## 2.2 Orientering om endring av felleskostnadene

Styret orienterte om at:

- *Uspesifiserte felleskostnader økes med 11% fra 1.1.26 = økning mellom 270 til kr 430 pr enhet pr mnd.*
- *Inntekt Kabel-TV-avgift økes med kr. 11 600 fra kr. 136 300 til 147 960= 685 pr enhet (fra 631). 54 i økning pr mnd.*

#### Vedtak:

Tatt til orientering

## 2.3 Vedlikehold av vinduer

Fleire vinduer har stort behov for vedlikehold. Styret ønsker en diskusjon om muligheten til en felles dughad for maling av vinduer. Borettslaget bistår med innkjøp av materialer.

#### Vedtak:

Tatt til diskusjon/orientering

Styret skal få et skriftlig pristilbud på hvor mye det vil koste å bytte vinduer i hele borettslaget og sammenligne dette med å restaurere vinduene selv (borettslaget vil da betale for materialer).

## 3. Forslag om endring av fordelingsnøkkel av felleskostnader og oppdatering av vedtekter.

Styret har foretatt en gjennomgang av brøken for fordelingsnøkkel i borettslaget og sammenholdt med areal pr andel. Det er på de fleste andelene mindre avvik i brøken mot faktisk areal, med unntak av en andel hvor brøken ikke har vært justert i tråd med utvidelse av andelen ved utbygging i sin tid.

Styret har foretatt en gjennomgang av brøken for fordelingsnøkkel i borettslaget og sammenholdt med areal pr andel. Styret har innhentet bistand fra advokat Paal Haugaard i sakforberedelse til denne generalforsamlingen. Gjeldende fordelingsnøkkel baserer seg på leilighetenes areal. Grunnet tidligere utbygginger og endringer har styret funnet det riktig å kontrollmåle leilighetene. Den nye arealoppmålingen viser en rekke mindre avvik med unntak av et par av andelene. Se vedlagte måleprotokoll. Styret finner det mest rettferdig at fordelingsnøkkel endres i overensstemmelse med den siste oppmålingen, og foreslår at den nye fordelingsnøkkel vedtas og inntas i vedtektene slik dette er foreslått i innkallingen.

Endring av fordelingsnøkkel for de andeler med avvik under 15 % kreves det tilslutning fra samtlige andelseiere. Tilslutning gis ved at alle andelseiere signerer på vedtaket om ny fordelingsnøkkel på protokollen fra ekstraordinær generalforsamling. Dersom det er flere eiere av andelen må alle signere protokollen.

For andelen med et avvik på mer enn 15 % foreligger det hjemmel for retting uten tilslutning i borettsloven § 5-19 (1) Andre setning som lyder som følger: "Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verdiltilhøva." Forarbeidene uttaler at et avvik på 15-20 % gir grunnlag for retting uten tilslutning. Avviket for nevnte andel er på 35 %.

Det foreslås at vedtektene endres som følger:

Deretter vedtas et nytt avsnitt 4 i vedtektene som lyder:

"Felleskostnadene fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

- *Andel nr 1 – 68*
- *Andel nr 2 – 63*
- *Andel nr 3 –68*

## Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Håkonsgate 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thea Josefine Christensen (sign.)	11.12.2025
Sekretær	Thea Josefine Christensen (sign.)	11.12.2025
Protokollvitne	Tone Aamodt (sign.)	28.11.2025
Protokollvitne	Joy Mutoloki (sign.)	15.12.2025

- *Andel nr 4 – 63*
- *Andel nr 5 – 68*
- *Andel nr 6 – 63*
- *Andel nr 7 – 62*
- *Andel nr 8 – 58*
- *Andel nr 9 – 58*
- *Andel nr 10 – 58*
- *Andel nr 11 – 42*
- *Andel nr 12 – 53*
- *Andel nr 13 – 53*
- *Andel nr 14 – 53*
- *Andel nr 15 – 56*
- *Andel nr 20 – 58*
- *Andel nr 21 – 59*
- *Andel nr 22 – 62"*

Vedlagt følger:

1. Oppmåling
2. Oversikt over endring av brøk pr andel
3. Oversikt over anslag endring i felleskostnader pr andel

### Vedtaks:

Det foreslås at vedtektene endres som foreslått, med virkning fra 01.01.2026. Endringen vedtas å ikke få tilbakevirkende kraft. Forslaget forutsetter vedtak med 2/3 flertall og tilslutning fra andelene med unntak av andel 20.

Vedtatt med 8 stemmer for 0 stemmer mot 0 passive stemmer.

Alle (som er for) signerer ark hengt opp ved brannalarm (inngang A) innen Fredag 5. desember 2025.

### 4. Forslag om refinansiering av borettslagets lån

Det vedtas at borettslagets lån 83987158002 i Handelsbanken refinansieres med kr 200 000,- til å finansiere balkongdører som ble skiftet ut i 2025.

Banken kan ta pant i borettslagets eiendom.

### Vedtaks:

Vedtatt med x stemmer for X stemmer mot x passive stemmer

Alle er enige i (8 stemmer) at lånet må bli tatt opp, men ønsker at styret skal ta kontakt med advokat for hjelp på hvordan lånekostnadene skal fordeles på de ulike andelseierne på en mest rettferdig måte.

### 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

#### Vedtaks:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.05

**Borettslaget Håkonsgate 20  
ekstraordinær generalforsamling 2025**

Innkalling

**Tid:** tirsdag 29.04.2025, kl 19:30

**Sted:** I bakgården

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo  
Postboks 430 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)



Hos oss kan du senke skuldrene

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Håkonsgate 20 tirsdag 29.04.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

## Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Håkonsgate 20

tirsdag 29.04.2025, kl 19:30 i bakgården

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

### 2. Valg av styremedlem for 2 år

Det må velges et nytt styremedlem for 2 år.

### 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

# PROTOKOLL 2025



## Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Håkonsgate 20 tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30 - I bakgården.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Joy Mutoloki ble valgt som møteleder.

#### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 9 andelseiere/seksjonseiere/aksjeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

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

#### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Thea Josefine Christensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Agnes Walton og Sigrid Maria Wolf valgt.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

### 2. Valg av styremedlem for 2 år

Det må velges et nytt styremedlem for 2 år.

**Vedtak:**

Agnes Walton ble valgt som nytt styremedlem for 2 år. Alle var enige.

### 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.45

## Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Håkonsgate 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Joy Mutoloki (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Thea Josefine Christensen (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Sigrid Maria Wolf (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Agnes Walton (sign.)	08.05.2025

**Borettslaget Håkonsgate 20  
generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 20:00

Sted: Goggle meet

# Innkalling til generalforsamling



**Oslo og Omegn Boligforvaltning AS**

Inspurten 11 C, 0663 Oslo  
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [lrmapost@obf.no](mailto:lrmapost@obf.no)



Hos oss kan du senke skuldrene

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til [theajosefine@hotmail.com](mailto:theajosefine@hotmail.com) i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Håkonsgate 20 tirsdag 08.04.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

### Tilgang til møtet:

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

Link: [meet.google.com/qbd-jgxe-bac](https://meet.google.com/qbd-jgxe-bac)

### Husk:

- Møtedeltageme bes være klare senest fem minutter før møtet starter

## Generalforsamling i Borettslaget Håkonsgate 20

Tirsdag 08.04.2025, kl 20:00  
digitalt

### 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Håkonsgate 20

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

### 2. Årsmelding 2024

### 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat  
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 40 000,-

### 4. Orientering

- Styret orienterer om at det vil bli gjennomført en oppmåling av alle leiligheter iht vedtak fra generalforsamlingen 2024.
- Informasjon om Airbnb utleie og regler - se vedlegg
- Orientering om eventuell oppgradering av og status på rør.

### 5. Forslag

#### 5.1 Forslag fra styret om å hente inn tilstandsrapport på vinduer og balkongdører.

Styret ønsker å få fullmakt til å hente inn en tilstandsrapport på vinduer og balkongdører.

Hvis tilstandsrapport viser at disse må skiftes ut ønsker styret fullmakt til å hente inn tilbud på gjennomføring.

Det vil i tilfelle bli kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling for vedtak om gjennomføring og finansiering.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å hente inn en tilstandsrapport på vinduer og balkongdører.

Hvis tilstandsrapport viser at disse må skiftes ut ønsker styret fullmakt til å hente inn tilbud på gjennomføring.

### 6. Valg av tillitsvalgte

**6.1 Valg av styreleder for 2 år**  
Styreleder Thea Josefine Christensen er ikke på valg.

**6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**  
Styremedlem som har fullført sin periode: Joy Mutoloki

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Emma Tollersrud

Emma ønsker å tre ut av styret.

Det må velges to nye styremedlemmer.

**6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**  
Varamedlemmer som har fullført sin periode: Tina Lam

### 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

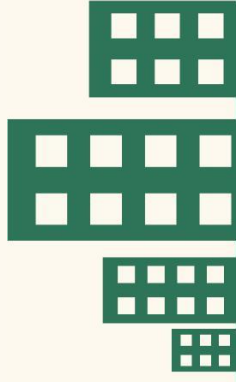
Vel møtt!

Oslo, 28.03.2025

Styret i Borettslaget Håkonsgate 20

Styreleder, Thea Josefine Christensen  
Styremedlem, Joy Mutoloki  
Styremedlem, Emma Tollersrud  
Varamedlem, Tina Lam

# ÅRSMELDING 2024



## Årsmelding 2024 for Borettslaget Håkonsgate 20

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

### Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Thea Josefine Christensen  
 Styremedlem, Joy Mutoloki  
 Styremedlem, Emma Tollersrud  
 Varamedlem, Tina Lam

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på [theajosefine@hotmail.com](mailto:theajosefine@hotmail.com)

### Forretnings- og regnskapsførsel

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Håkonsgate 20

Borettslaget Håkonsgate 20 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948185970. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

### Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Håkonsgate 20 har avtale for renholdstjeneste med RS Jobb a/s. Renholdet skjer hver fjerde uke.

Vaktmestertjenester utføres av Christiania Forvaltning & Eiendom AS, som borettslaget inngikk en rammeavtale med i 2025, ved behov eller utføres av beboerne på dugnad.

### Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telenor (tidl. Canal Digital) som leverer kabel-tv og bredbånd.

Vi har gått over til ny avtaletype der hver beboer selv kan balansere mellom størrelse på TV-pakker og internettshastighet.

### Nøkler, skilt

Låsesystemene for fellesdører (inngangsdør, kjeller og loft) ble byttet ut i 2024, da vi gikk over til elektroniske nøkler, type Loq. Disse leveres av Aker lås og nøkkler. Nøkler til postkasse bestilles hos Certego. Skilt til ringeklokke og callinganlegg oppdateres ved å kontakte styreleder.

### Bruksoverlating

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Normalt vil det bli gitt godkjenning i samsvar med § 5-5 og § 5-6 i borettslagsloven. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

### Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

### HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Håkonsgate 20, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

### Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Håkonsgate 20 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88968993.

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

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

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

### Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

### Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Låssystemer på fellesdører byttet ut. Gått over til elektroniske nøkler. Ryddet og kastet i fellesarealer i kjeller. Fikset varmekabler i takrenna. Vedlikehold tilknyttet vann- og avløpssystem.

2023: Sjøkk og oppgradering av det elektriske anlegget i fellesområdene.

2022: Reparasjon av calling-anlegg. Utskifting av avløpsrør og nytt vannrør i A-oppgangen. Inngått avtale med skadedyrfirma om giftrfri løsning for å forebygge mus og rotter.

2021: Innhentning av tilbud knyttet til kontroll av el-anlegg, oppussing av trappeoppganger, rehabilitering / utskifting av vinduer, utbedring av murpuss i kjeller, grunnarbeider knyttet til avrenning , låssystem port

2020: Byttet ut lys i portrom.

2019: Rehabiliteret takterrasser. Montert ventilasjonsanlegg kjeller.

2018: C-oppgangen har påbegynt oppussing av oppgangen. Avløpsrør er renset i alle enheter.

2017: Nordlig vegg er vasket og soppebehandlet.

2015: 5 pipeløp er renset med glidestøp.

2013: Erstatte boddørene med branndører.

2012: Anlagt gressplen i gårdsrom.

2012: Utskifting av tak. Lagt luftekanaler i taket.

2010: Utskifting av defekte takrenner, samt lagt i nye varmekabler i takrenner.

### Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet 3 styresaker.

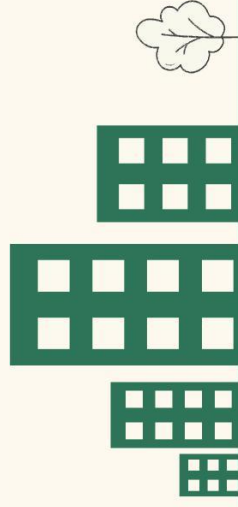
Styret har i perioden hatt fokus på:

Bytte av låser, sikring av bygget, håndtering av lekkasje, utleieregulering, økonomi, bytte av styreleder, vaktmesteravtaler, vedlikehold tilknyttet vann- og avløpssystem, samt annen mindre vedlikehold, dugnad mm.

27.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Håkonsgate 20

# ÅRSREGNSKAP 2024



## Arsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	964 440	921 738	964 520	992 492
<b>Sum</b>		<b>964 440</b>	<b>921 738</b>	<b>964 520</b>	<b>992 492</b>
<b>Sum</b>					
		<b>964 440</b>	<b>921 738</b>	<b>964 520</b>	<b>992 492</b>
Forretningsfører og revisjon	2	71 846	66 908	68 400	73 450
Lønn og honorar	3, 4	45 640	45 640	45 640	45 640
Vedlikehold	5	289 253	449 271	150 000	150 000
Ekslerne tjenester	6	24 367	47 741	28 700	29 000
Kabel-tv og bredbånd		120 790	129 829	136 200	136 300
Forsikring		117 989	107 273	113 700	126 000
Kommunale avgifter		208 665	179 662	211 190	227 400
Brensel og strøm		45 932	59 324	60 000	55 000
Andre driftsutgifter	7	18 085	22 753	20 000	12 000
<b>Sum</b>		<b>942 576</b>	<b>1 108 400</b>	<b>833 830</b>	<b>854 790</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>					
		<b>21 864</b>	<b>-186 662</b>	<b>130 690</b>	<b>137 702</b>
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>					
		<b>21 864</b>	<b>-186 662</b>	<b>130 690</b>	<b>137 702</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	8	12 191	9 840	0	0
Rentekostnad	9	96 534	94 533	104 394	92 583
Andre finansposter	10	-10 119	-9 278	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-74 224</b>	<b>-75 415</b>	<b>-104 394</b>	<b>-92 583</b>
<b>Arsresultat</b>					
	<b>11</b>	<b>-52 359</b>	<b>-262 077</b>	<b>26 296</b>	<b>45 119</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-34 596	-34 821	-32 014	-37 010
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>-86 955</b>	<b>-296 898</b>	<b>-5 718</b>	<b>8 109</b>

## Arsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	2 414 760	2 414 760
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 414 760</b>	<b>2 414 760</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	12	166 069	139 949
Andre fordringer		5 935	5 625
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innesiående på driftskonto		202 966	320 589
Innesiående på sernivikar	13	13 800	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>388 790</b>	<b>466 163</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 803 550</b>	<b>2 880 923</b>

## Arsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	14	1 800	1 800
Annen egenkapital 1.1		507 667	769 744
Årets resultat	11	-52 359	-262 077
<b>Sum egenkapital</b>		<b>457 108</b>	<b>509 467</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev/lån	15	1 513 093	1 547 689
Borettsinnskudd	16	668 028	668 028
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 181 121</b>	<b>2 215 717</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 622	0
Leverandørgjeld		136 566	147 906
Skyldig off. myndigheter		19 440	0
Påløpne renter		512	491
Annen kortsiktig gjeld		4 181	7 341
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>165 321</b>	<b>155 739</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 346 442</b>	<b>2 371 456</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 803 550</b>	<b>2 880 923</b>

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Håkonsgate 20

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Mimi Mathea Løland Wikant  
StyrelederEnma Tollersrud  
StyremedlemJoy Mutoloki  
Styremedlem

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på forsett drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til værig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt motatt beløp på etableringsstidspunktet.

**Note 1 - Inntekter felleskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	691 764	673 788	691 812	726 600
3607 Renter og avdrag	136 380	115 020	136 408	129 592
3612 Inntekt kabel-tv	136 296	132 930	136 300	136 300
<b>Sum</b>	<b>964 440</b>	<b>921 738</b>	<b>964 520</b>	<b>992 492</b>

**Note 2 - Forvaltning og revisjon**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 125	4 500	5 400	5 600
Forretningsførerhonorar	54 270	53 472	55 000	55 850
Annen regnskapsførersl	12 451	8 936	8 000	12 000
<b>Sum</b>	<b>71 846</b>	<b>66 908</b>	<b>68 400</b>	<b>73 450</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
<b>Sum</b>	<b>45 640</b>	<b>45 640</b>	<b>45 640</b>	<b>45 640</b>

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

**Note 4 - Ansatte og OTP**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

**Note 5 - Vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	222 986	416 240	150 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	50 716	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	118	531	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	15 433	22 500	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>289 253</b>	<b>449 271</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>

**Note 6 - Eksterne tjenester**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renthold	15 156	15 128	15 700	16 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	21 938	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	9 211	10 675	13 000	13 000
<b>Sum</b>	<b>24 367</b>	<b>47 741</b>	<b>28 700</b>	<b>29 000</b>

**Note 7 - Andre driftsutgifter**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	896	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	85	41	0	0
7400 Kontingent HL	6 000	0	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	2 000	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 904	3 637	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	95	0	0
7772 Andre gebyrer	0	2 710	0	0
7781 Kostnader for bomiljøttak	3 771	3 605	0	0
7790 Andre driftskostnader	5 325	9 768	20 000	12 000
<b>Sum</b>	<b>18 085</b>	<b>22 763</b>	<b>20 000</b>	<b>12 000</b>

**Note 8 - Renteinntekter**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	11 920	9 840	0	0
8059 Andre renteinntekter	271	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>12 191</b>	<b>9 840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 9 - Rentekostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr. 8398.71-58002	96 534	94 533	104 394	92 583

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Note 9 - Rentekostnader</b>				
Sum	96 534	94 533	104 394	92 583

**Note 9 - Rentekostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	96 534	94 533	104 394	92 583

**Note 10 - Andre finansposter**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-10 119	-9 278	0	0
<b>Sum</b>	<b>-10 119</b>	<b>-9 278</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 11 - Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>310 424</b>	<b>607 323</b>
B. Endringer disponible midler		
Arets resultat	-62 359	-262 077
Avdrag langsiktig lån	-34 596	-34 821
<b>B. Arets endring i disponible midler</b>	<b>-96 955</b>	<b>-296 898</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>223 469</b>	<b>310 424</b>

**Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	133 129	117 989
1749 Forskuddsbetalte kostnader	32 940	21 960
<b>Sum</b>	<b>166 069</b>	<b>139 949</b>

**Note 13 - Bundne midler**

Saldo inntøende på konto for særvilkår inneholder kr 13 800 i bundne skattefrekksmidler

**Note 14 - Andelskapital**

Andelskapitalen består av 18 andeler a kr 100.

**Note 15 - Lån****Kreditor:**

	Svenska Handelsbanken AB NUF
<b>Lånenummer:</b>	83987158002
<b>Lånetype:</b>	Annuliert
<b>Opplånsår:</b>	2015
<b>Rentesats:</b>	6,20 %
<b>Beregnet innifridd:</b>	30.09.2045
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	1 900 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	1 547 689
<b>Avdrag i perioden:</b>	34 596
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 513 093</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	1 302 690

**Lån**

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987158002

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	3	96 192	288 576
	4	88 983	355 932
	4	87 516	350 064
	2	78 756	157 512
	3	77 457	232 371
	1	67 398	67 398
	1	61 236	61 236

**Note 16 - Borettsinnskudd**

Borettsinnskudd og lån er sikret med pant i leildommen som har en bokført verdi på kr 2.414.760.

**Note 17 - Eiendeler**

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 414 760
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 414 760
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 414 760
Antatt levetid i år :	

**Note 18 - Bygninger**

Siftelsesdato for borettslaget er 03.12.1979, og anskaffelseskosthaden var kr. 2.414.760. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig verdiløshold er gjennomført. Jfr. note om verdiløshold.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Håkonsgate 20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget Håkonsgate 20

Styreleder	Thea Josefine Christensen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Emma Tollersrud (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Joy Mutoloki (sign.)	27.03.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Håkonsgate 20

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Håkonsgate 20 som viser et underskudd på NOK 52 359. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med 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.

#### Øvrig informasjon

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

### 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 utilisiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 utilisiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 31. mars 2025  
 SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
 Statsautorisert revisor  
 (elektronisk signert)

## Elektronisk signatur

Dato og tid (UTC+01:00 Central European Time (CEST)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.03.2025 14:51:33

Signaturmetode

Norwegian BankID

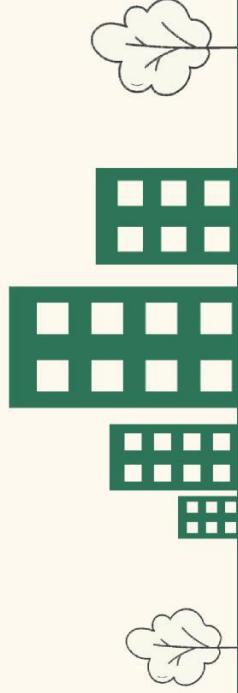
Signert av

Wirum, Anne Grethe Ruud



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

## VEDLEGG



### Overlating av bruken til andre

#### § 5-3. Overlating av bruken

Andelseigar kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.

#### § 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opp til 30 døgn i løpet av året.

#### § 5-5. Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

#### § 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn

1. Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom:

- andelseigaren er ein juridisk person, eller
- andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
- ein medlem av brukarhusstanden er andelseigaren ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
- det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter [ekteskapsloven § 68](#) eller [husstandsfelleskapsloven § 3](#) andre ledd

2. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. [§ 4-4](#).

#### § 5-7. Søknad om godkjenning

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

#### § 5-8. Andelseigarens ansvar

- Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.
- Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk

person. Laget kan krevje skrifleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skrifleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.

-Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre

# PROTOKOLL 2025



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Håkonsgate 20 tirsdag 08.04.2025 kl. 20:00 - digitalt.

### 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Håkonsgate 20

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Joy Mutoloki ble valgt som møteleder.

#### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 10 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

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

#### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Thea Josefine Christensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Emma Tollersrud og Sigrid Wolf valgt.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

### 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent. Ingen spørsmål eller kommentarer

### 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

#### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

#### 3.2 Disponering av årets resultat

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

#### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

#### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

#### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 40 000,-. Ingen stemmer imot.

20 000 til styreleder 10 000 til styremedlem 1 og 10 000 til styremedlem 2.

### 4. Orientering

- Styret orienterer om at det vil bli gjennomført en oppmåling av alle leiligheter ihht vedtak fra generalforsamlingen 2024.
- Informasjon om Airbnb utleie og regler - se vedlegg
- Orientering om eventuell oppgradering av og status på rør.

**Vedtak:**

Alle punkter ble tatt opp.

Alle var positive til at borettslaget skal betale for utbyttelse av rør i etasjeskillet over/under, men prisandel må undersøkes og gi beskjed om dette. Ekstraordinært møte kan settes opp for å gå gjennom en slik ordensregel i detalj, når plis på prosentandel osv. er satt.

### 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra styret om å hente inn tilstandsrapport på vinduer og balkongdører.

Styret ønsker å få fullmakt til å hente inn en tilstandsrapport på vinduer og balkongdører.

Hvis tilstandsrapport viser at disse må skiftes ut ønsker styret fullmakt til å hente inn tilbud på gjennomføring.

Det vil i tilfelle bli kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling for vedtak om gjennomføring og finansiering.

#### **Vedtak:**

Forslag / Vedtak

Ønsker å få flere tilbud på pris angående balkongdører, styret får fullmakt til å velge det billigste tilbudet uten nytt møte. Styret får fullmakt til å øke felleskostnader dersom det er nødvendig. Alle stemte for dette.

Styre får fullmakt til å hente 3 pristilbud for å bytte ut/pusse opp vinduer. Et firma som bytter, et som pusser opp og et tredje som feks gjør begge deler. Så kan vi sammenligne pristilbudene deretter. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling for å informere om pristilbudene og veien videre. Alle stemte for.

Forslag om å finne ut om kumlokkene (som skal repareres) er på vår tomt.

## 6. Valg av tilitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Thea Josefine Christensen er ikke på valg.

#### **Vedtak:**

– ble valgt som styreleder for 2 år.

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Joy Mutoloki

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Emma Tollersrud

Emma ønsker å tre ut av styret.

Det må velges to nye styremedlemmer.

#### **Vedtak:**

Ingen ble valgt for 2 år (få som møtte opp). Må ha ekstraordinært styremøte under dagnad 29 April for å velge styremedlem for 2 år.

Amund Sæter ble valgt som styremedlem for 1 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Tina Lam

#### **Vedtak:**

Ragnar Christoffersen ble valgt som varamedlem for 1 år.

## 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

#### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Thea Josefine Christensen
- Styreleder: for 2 år

- Velges 29 April (ekstraordinær generalforsamling)
- Styremedlem: for 2 år

- Amund Sæter
- Styremedlem: 1 år

- Ragnar Christoffersen
- Varamedlem: for 1 år

Styreleder, Thea Josefine Christensen  
Styremedlem, Joy Mutoloki  
Styremedlem, Emma Tollersrud  
Varamedlem, Tina Lam

## Protokoll for Borettslaget Håkonsgate 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Joy Mutoloki (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Thea Josefine Christensen (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Sigrid Maria Wolf (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Emma Tollersrud (sign.)	09.04.2025

G.D.J. No. 226.98  
7. Mai

2253 2500  
96 78

Innmeldelse  
5 Tegninger  
Skrevet

### Expeditions-Dokument

angaaende *Vaaningehus.*  
paa Matr.-No. *20 Haakons Gade*  
Indleveret *7de Juni 1898* Attesteret *28 Mai 1900.*



*Forunders ben erede Sundhedskommission.*  
*Kristiania 2de Juni 1898*  
*For D. Laurz Sundtvingen*

Entrerne bør ventiles og skaffes tilstrækkeligt lys, enten ved antændelse af et lys i dæren eller andetsteds. De bagenvortiggende Klædter, der ikke får tilstrækkeligt lys og tillige er uheldigt arrangeret, kan ikke apprøberes. Et jernsøj, overensstemmende med sundhedsforskrifternes § 17, bør anvendes.  
*Kristiania sundhedskommission, 4de juni 1898.*

*711*  
*78*

*J. N. Næstved*

*Kristiania*

*Indtk. 6.98*

*Innmeldernes Paategning af 8de Juni 1898*  
*Vedlagt hermed sendes de forordnede Tegninger til Forandring af de bagenvortiggende Klædters Vedkommende, der nu er givet direkte Lys og Luft ved en 4,35 cm. bred Lysegang.*  
*Om. Carl S. Saman.*  
*E. M. Mathiesen.*

ANMELDELSE .

2 bl. tegninger.

ø.D.

1182/36

OSLO

## Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 20 Håkons gate

Innlevert 9. juni 1936.

Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 10-6-1936.

*Ekspedisjons*

Ad: matr. nr. 20 Håkonsgt. Jnr. 1205/36.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Det må anlegges ialt 15 W.C. (I første opg. 6 stykker).

Forøvrig må de gjeldende vedlagte regler for innredning av W.C.rum følges.

Oslo helseråd, den 20 juni 1936.

Efter bemyndigelse.

23 JUN. 1936

*Met. L. M.*

✓ *ø.D. til innstilling*  
*Oslo 10/6-36*  
*Ekspedisjons*

*[Signature]*



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0014/26

Adresse: Håkons gate 20B, 0652 OSLO, gnr. 231, bnr. 211,  
andelsnr. 8 i Borettslaget Håkonsgate 20 med  
orgnr. 948185970 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)