

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Per Christian Sandvik

Mobil 909 57 890

E-post per.christian.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 59 092,-
Omkostn.: Kr 114 110,-
Total ink omk.: Kr 4 623 202,-
Felleskostn.: Kr 3 615,-
Selger: Henrik Tore Dahl
Mari Grefslie

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 36/37 kvm
Tomtstr.: 1359 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 459
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1007260007

Lys og tiltalende 2R leil. inn mot rolig bakgård - Solrik balkong på 5 kvm - Peis - Nymalte overflater -

Velkommen til Hafrsfjordgata 29 B, en meget lys, sjarmerende og arealeffektiv leilighet med attraktiv beliggenhet i rolig gate på Frogner. Her bor man tilbaketrukket inn mot solrik bakgård, men samtidig i gangavstand til bylivet, sjøen og Frognerparken.

Høydepunkter:

- Meget arealeffektiv 2R leilighet inn mot rolig bakgård.
- Høy 1. etasje som oppleves tilnærmet som en 2. etasje.
- Utgang fra stue til solrik vestvendt balkong på 5 kvm.
- Nymalte og sparklede overflater i lyse varme farger.
- Romslig stue med peis.
- Soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap.
- Tidløst kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin.
- Pent flislagt bad.
- Varmtvann/fyring inkludert.
- Perfekt leilighet for førstegangskjøp, utleie eller pendlerbolig.
- Fellesvaskeri i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	44
Ekspedisjonsdokument 1936	54
Originale byggetegninger	55
A3 reguleringskart	56
Arealbekreftelse	60
Årsberetning	62
Protokoll	79
Husordensregler	83
Vedtekter	84
Årsregnskap 2025	88
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 37 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 kvm Ekstern bod.

1. etasje

BRA-i: 36 kvm Bad/WC, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1359 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer arealene i fellesskap. Den enkelte seksjon har derfor ikke eksklusiv bruksrett eller disposisjonsrett til deler av tomten, med mindre dette er særskilt avtalt eller følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollmålt.

Beliggenhet

Hafrsfjordsgate ligger på Frogner, et av Oslos mest ettertraktede og klassiske boligområder. Her bor du i rolige og tilbaketrukkne omgivelser, omgitt av vakre bygårder og byvillaer. Området er kjent for sin elegante bebyggelse og sitt historiske preg, og flere av hovedstadens ambassader og residensboliger holder til her. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker en fredelig atmosfære samtidig som du bor svært sentralt. Gaten er enveiskjørt, noe som bidrar til begrenset gjennomgangstrafikk og et rolig bomiljø.

Fra boligen er det kort gangavstand til et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og utesteder. I nærheten finner du også flere av byens vakreste parker, som Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken. Sistnevnte rommer blant annet Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Området byr på et bredt servicetilbud med dagligvarebutikker, apotek, kino og gode kollektivforbindelser. I nærområdet finner du også populære steder som Kaffebrenneriet, hyggelige caféer og restauranter, interiørbutikker og Vinmonopolet. Den tradisjonsrike Gimle kino i Bygdøy allé ligger like i nærheten og er en av byens mest sjarmerende kinoer.

Like rundt hjørnet finner du det populære bakeriet og kaféen Samson, som tilbyr ferske bakervarer, kaffe og lunsj - og på kveldstid også pizza og vin. Bygdøy allé byr dessuten på et variert utvalg av spennende butikker innen mote, interiør og spesialvarer, blant annet Fjelberg Fisk & Vilt.

I kort avstand ligger også Vestkanttorget, hvor det hver lørdag arrangeres et livlig brukt- og antikkmarked. Fra boligen er det heller ikke langt til Aker Brygge og Tjuvholmen, med restauranter, gallerier og Astrup Fearnley Museet. På Tjuvholmen finner du også sjøbad, strand, grøntområder og en flott skulpturpark. Fra Rådhuskaia går båtene videre ut til Bygdøy og Huk, og langs Frognerkilen kan du følge den flotte promenaden videre mot Skøyen og Karenslyst allé.

Adkomst

Enkel adkomst til leiligheten.

Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv ved fellesvisninger.

Se forøvrig vedlagte kart.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Uranienborg skole (1-10 kl.), 1.4 km

Skøyen skole (1-7 kl.), 1.6 km

Majorstuen skole (1-10 kl.), 1.6 km

Ruseløkka skole (1-10 kl.), 1.9 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.), 2.7 km

Hartvig Nissens skole, 1.4 km

Oslo Handelsgymnasium, 1.6 km

Skolekrets

Skøyen skole.

Offentlig kommunikasjon

Olav Kyrres plass, 0.1 km

Nobels gate, 0.3 km

Skøyen stasjon, 1.4 km

Majorstuen, 1.7 km

Oslo S, 5.8 km

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1936, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i støpt betong.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Reparasjon av varmekabel i år 2014, utført av M-Tek AS. Det er sprekker i noen fliser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: M-Tek AS

Beskrivelse av arbeidet: reparasjon varmekabel

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

ja det har vært løpende vedlikehold og utskifting av takoverlys i oppgangene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elverhøy Aluminium Og Glass As

Beskrivelse av arbeidet: takoverlys oppgaver.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja

ja det er til tider noe fukt i kjeller.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja, ja det er noe fukt i kjeller.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Svar: Ja

Ja det utbedres løpende ved hendelser av sameiet. Rørøppegget er av eldre dato, men det skiftes ut trinnvis typisk i anledning av at seksjonseiere selv velger å rehabilitere sitt badrom.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja

Det er fjernvarme i gården i dag. Varmeveksler ble reparert 27.02.2026. Det blir

ivaretatt av sameiet og fjernvarmeleverandør selskapet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Celsio

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid i tidligere "fyrrommet"/sentralvarmeanlegget.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Celsio og PowerPex AS

Beskrivelse av arbeidet: utbedring rør. Se også punkt 12.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja

Oppgang A har fyringsforbud. Oppgang B kan pt. bruke sine ildsteder normalt. Se årsberetning.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Svar: Ja

Anlegget er av eldre dato. Betjening til varmekabel er byttet i selgers eiertid. Fungerer i dag

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro Nettverk Service

Beskrivelse av arbeidet: byttet regulator for varmekabel

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro Nettverk Service

Beskrivelse av arbeidet: byttet regulator for varmekabel

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: byttet lamper

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som

festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja

Det står beskrevet i årsberetningen at det er en eldre bygård og utgifter kan komme.

Det er plan om å male alle vinduer utvendig, men det er ikke endelig besluttet.

Innhold

Boligen ligger i høy 1. etasje og har et internt bruksareal på ca. 36 m². Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Stuen er et hyggelig oppholdsrom med eldre gulvbord og god takhøyde på rundt 2,63 meter. Her finner man også en åpen peis som skaper en lun atmosfære.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med høyglansfronter og laminat benkeplate med nedfelt vask i rustfritt stål. Stekeovn og keramisk koketopp er integrert i innredningen, og det er opplegg for oppvaskmaskin.

Soverommet har plassbygget garderobeskap med malte fronter og forbindelse til stuen via en tofløyet dør, noe som gir leiligheten et klassisk preg. I entréen finnes også plassbygget oppbevaring.

Badet er flislagt og utstyrt med dusj, servant med speilskap og gulvstående toalett.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 5,5 m² med terrassebord og rekkverk i metall med frosted glassfelt. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller som gir praktisk lagringsplass.

Standard

Vinduer:

Ett vindu med tolags isolerglass i stue, produsert i 1999. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1987.

Ytterdører:

Entrédør i brannklasse B-30. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Innvendige dører:

Dør med glass mellom kjøkken og entré. Tofløyet malt innvendig dør mellom soverom og stue. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

- Stue, entré, soverom og kjøkken.

Balkonger, terrasser ol.:

Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5,5 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metallkonstruksjon med frostede glass i felt.

Rekkverk og annen fallsikring:

Rekkverkshøyden er målt til 98 cm.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Ildstedere:

Eldre åpen peis i stue. Ildfast plate er montert i fremkant.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i fellesareal i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Varme generelt:

Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Ventilasjon:

Friskluft via spalteventil i vindu soverom og kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad og vegg i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel i dørblad mot bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. IKEA kjøkkeninnredning av eldre dato.

Overflater på innvendige gulv:

Eldre gulvbord i stue. Trestavs parkett for øvrig.

Overflater på innvendige vegger:

Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:

Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,63 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,64 m målt i entré.

Fast inventar:

Plassbygget garderobeskap med malte fronter i soverom. Plassbygget skap med malt front i entré.

Elektrisk anlegg:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.

Varmekabler i bad.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje:

Badet er i følge eier pusset opp i 1999 av tidligere eier. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje:

Fliser på betong. Sluk i støpejern. Hjelpesluk (plast) i dusj

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje:

Flislagte overflater.

Overflater på innvendig himling - Bad, 1. etasje:

Takessplater

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje:

Veggskap med speilfronter over servant.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje:

Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Hulltaking - Bad, 1. etasje:

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Taklamper.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025/2026: Diverse malearbeid i leiligheten.

2014: Utbedring av brudd i varmekabel, utført av M-tek AS

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av bredbånd- og kabeltjenester.

Parkering

Det er beboerparkering i området.

Se kommunens hjemmeside for info, samt priser:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 78515656

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for desember var på 224 kWh, som utgjorde kr. 268,- for strøm og kr. 181,- for nettleie.

Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 450 000

Omkostninger kjøper

4 450 000 (Prisantydning)

59 092 (Andel av fellesgjeld)

4 509 092 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

112 720 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

114 110 (Omkostninger totalt)

126 010 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 810 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 623 202 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 635 102 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 637 902 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

Seksjonen er ikke ilagt eiendomsskatt for 2026. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 197 345 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 789 378 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

41/1936

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter inkluderer fjernvarme og varmtvann (a`konto), fellesstrøm, forsikring bygning, renhold i fellesarealer, gressklipping, måking og strøing, kabel-tv fra Telia/ grunnpakke med bredbånd, kommunale avgifter, regnskapsføring og forretningsførsel, annen drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 615

Andel Fellesgjeld

Kr 59 092

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Lån DNB, 16363357958

Saldo: kr. 1 169 601,-

Nebetalingsdato: 2041

Betalt fra og med: 2021

Rentesats: 7,25 %

Lån, totalt for sameiet kr. 1 169 601,- pr. 01.01.2026 et tatt opp i 2021 til gjennomføring av vedlikehold på fellesarealer, se innkalling og protokoll fra ekstraordinært årsmøte 19.01.2021 med beskrivelse av tiltakene. Opprinnelig lånebeløp var kr 2 500 000,-. Det er gitt anledning for seksjoner og innfri andel av fellesgjeld en gang pr år. 6 seksjoner har innfridd andel av lån, snr. 7 har ikke innfridd andel felles lån.

Andel fellesformue

Kr 15 894

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

BOLIGSAMEIET HAFRSFJORDGATE 29

Organisasjonsnummer

982 797 233

Om sameiet

Leiligheten er en del av boligsameiet Hafrsfordgate 29 med org.nr. 982 797 233 og består av 20 eierseksjoner.

Styrets leder: Henrik Tore Dahl (selger)

E-post: henrik@advokat-htd.no

Vaktmesterdrift AS utfører renhold av fellesarealer, gressklipping, måking og strøing.

Fellesutgifter betales pr kvartal som inkluderer seksjonens låneomkostninger. Seksjon 7 betaler kr. 10 843,- pr kvartal, forfall 1.jan – 1. mar – 1. jul – 1. okt. Endringer i fellesutgifter vurderes løpende etter prisøkning på sameiet faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov og ble justert sist 01.01.2026 med 6 %.

Sameiet har siste 5 årene gjennomført omfattende vedlikehold med utskifting av soil og trykkrør, dette arbeidet vil fortsette fremover til alle rør er rehabilitert. Rehabilitering av rør gjeldene badrom har blitt prioritert. Vedlikeholdet har blitt finansiert ved ekstra innbetalinger fra seksjonseierne.

Forbruk varme og varmtvann avregnes en gang pr. år etter forbruk pr. seksjon avlest av Techem.

A konto fjernvarme vv. pr. mnd. kr. 646,- som er inkludert i fellesutgiftene.

Det er fellesvaskeri i gården. Bruk av maskiner kjøpes gjennom Airwallet.

Vedlikeholdsarbeider:

Følgende skal foreslås på årets sameiermøte mandag 23.03.26:

- Det er behov for å vedlikeholde/male vinduene i sameiet. Det har kommet forslag fra en beboer om å male vinduene som vender mot syd, men styret foreslår samtidig å ta samtlige vinduer og har innhentet tilbud på denne jobben. Et foreløpig anslag for å male samtlige vinduer er på ca. kr. 250 000,-. Det bør påregnes noen tilleggskostnader

i forbindelse med eventuelle utbedringer av skader og råte der det ikke kan males uten å gjøre nødvendige forarbeider. Tiltaket foreslås finansiert ved bruk av egenkapital 50% og ekstra innbetaling fra sameierne 50% etter eierbrøk.

- Radiatorovner i sameiet som mangler akuatorstyrte ventiler med romføler oppgaderes til samme standard. Styret innhenter pris på bytte av ventil med tilhørende termostat og hver enkelt sameier kan bestille oppgradering av varmeregulering av egen leilighet.

- Styret foreslår at det gis fullmakt til styret å kalle inn kr. 200 000,- for oppgradering av soilrør dersom styret finner det nødvendig. Sameiet foretar regelmessig oppgradering av soli- og trykkrør og ønsker fullmakt til dette dersom det blir behov for utskiftninger. Utbedring av trykk- og soilrør er ikke planlagt gjennomført i nærmeste fremtid. Fullmakten er foreslått å gjelde frem til 31.12.26.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det gjøres vedtak på sameiermøtet vil kjøper være ansvarlig for alle evt. kostnader fra og med overtagelse selv om eventuelle vedtak kommer før.

Vedlikeholdsrhistorikk:

2010 - Installering av nytt calling anlegg.

2012 - Rehabilitering av gårdsplass med ny asfalt etter installering av fjernvarme. Reparasjon av grunnmur.

2013 - Vedlikehold av brannvarslingsanlegg og elektrikerarbeid i kjelleren. Rens/ skuring og påføring av polish i trappene. Maling av gulv og dører i kjeller.

2014 - Skiftning av alt utvendig og innvendig lys i fellesarealer til energieffektive LED lyspærer. Reparasjon og vedlikehold av tak og overlysvinduer i begge oppganger

2016 - Installasjon av vannmåler. Reparasjon, muring og pussing grunnmur

2017 - Montering av branndør i kjeller. Gjennomgang av fellesanlegg av Hafslund Nett. Konkluderte med at sameiet har tilfredsstillende rutiner og kontroll.

2019- Kontroll av elektriskanlegg av Elsjekk AS. Avvik er utbedret av E-verket Elektroinstallasjon AS.

2020 - Utskifting av soil- og trykkrør gjeldende toromsleiligheter oppgang A og rehabilitering av alle bad knyttet til utskiftningen. Utskifting av soilrør og sluk gjeldene snr. 17 og soilrør i kjeller til avløp kjøkken 4 roms leilighet i oppgang B utskiftet. Arbeider gjennomført av Hagen VVS AS.

2021 - Installering av nye overlysvinduer og reetablering av forskriftsmessige røykluker. Hovedrør fra kjeller og ut til kommunalt avløp i gate. Utført av TT Teknikk AS og innmeldt til Oslo kommune.

2022 - Utskiftning av hovedoppgangsdører. Maling og rehabilitering av oppgang A & B. Rehabilitering av terrazzogulv, maling av vegger, tak, listverk og rekkverk.

2023 - Ny vaskemaskin og tørketrommel i fellesvaskeri. Utbedringer av balkonger i oppgang B. Utbedringer av rørkoblinger i fyrrom. Innkjøp av avfukter i kjelleren.

Regnskap/budsjett

Sameiet har god økonomi. Regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 224 889,-. Sameiet budsjetterer med et overskudd på kr. 94 290,- for 2026. Regnskap og budsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning av ny kjøper, men kjøper skal meldes til styret for registrering.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes en felles dugnad i året på våren.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nor Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 459, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/459/7:

24.06.1933 - Dokumentnr: 942241 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:459

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1999 - Dokumentnr: 13811 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/1936
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 5,15,17,18 og 20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad 1.-3. etasje datert 2000.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av balkonger datert 2006.
Det foreligger ferdigattest for utbygging av loft datert 2008.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av inngangsdører datert 2024.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 1936 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Ekspedisjonsdokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående byggesaker i området:

Hafrsfjordgata 27 - utskifting av inngangsdør

Saksnummer
202511171
Siste bevegelse
Siste dok. 02.10.2025

Hafrsfjordgata 31A - rehabilitering av bad, utskifting av sluk
Saksnummer
202523642
Siste bevegelse
Siste dok. 27.02.2026

Hafrsfjordgata 31 A-B - skifte av sluk og opplegg for vann- og avløpsrør i 26 leiligheter
Saksnummer
202516947
Siste bevegelse
Siste dok. 04.03.2026

Kristinelundveien 7 - tilbygg og endring av mur
Saksnummer
202518245
Siste bevegelse
Siste dok. 22.01.2026

Hafrsfjordgata 35B - brudd på brannskille mellom leilighet H0102 og kjeller
Saksnummer
202522415
Siste bevegelse
Siste dok. 02.02.2026

Heia 17 - takoppløft og fasadeendring
Saksnummer
202518607
Siste bevegelse
Siste dok. 14.01.2026

Pågående plansaker i området:

Saksnr
202302013
Saken gjelder
Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering
Sakstype
Detaljregulering

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men leietager skal meldes til styret for registrering.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Ansvarlig megler bistås av

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Oppdragstaker

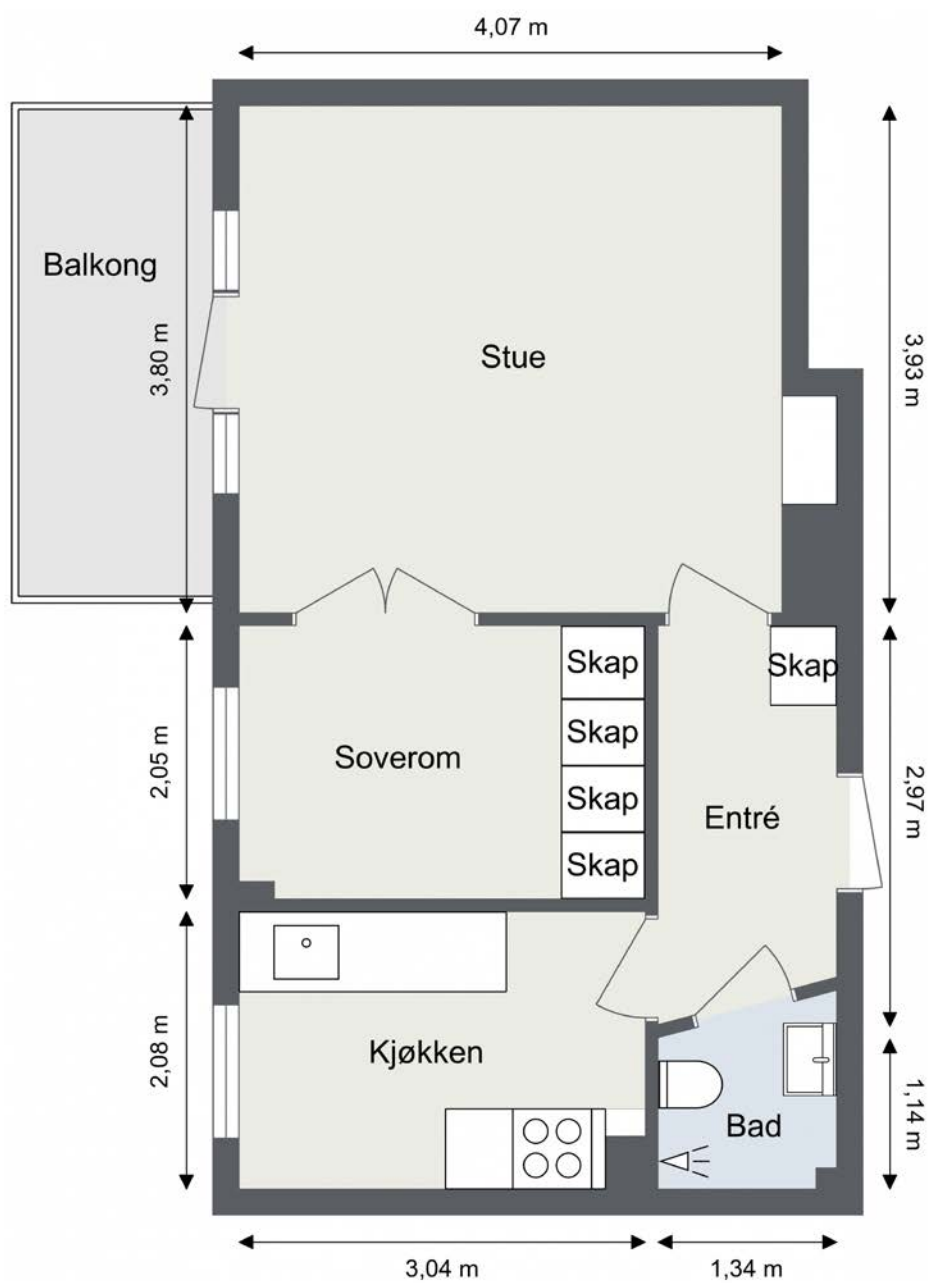
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

12.03.2026

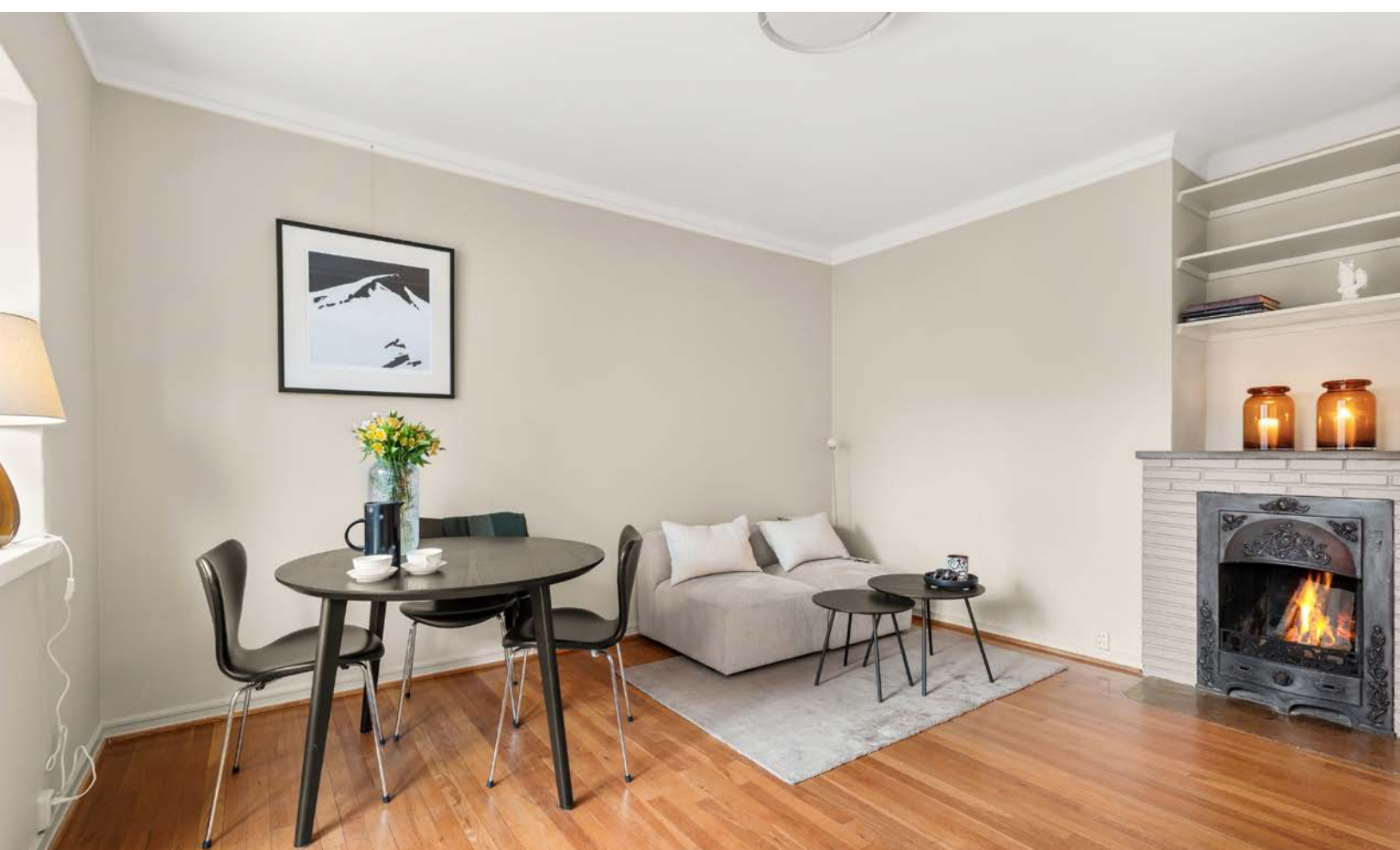


Tyder



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

































Vedlegg

Nabolagsprofil

Hafsrfsjordgata 29B - Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	2 min 0.1 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 1.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.8 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	18 min 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	19 min 1.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 2.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	17 min 1.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

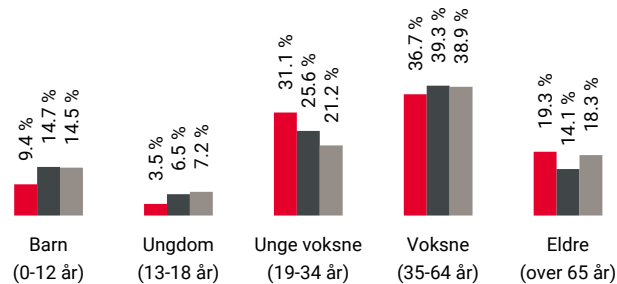
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.4 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-5 år) 24 barn	6 min 0.5 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Coop Prix Bygdøy Allé	6 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. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



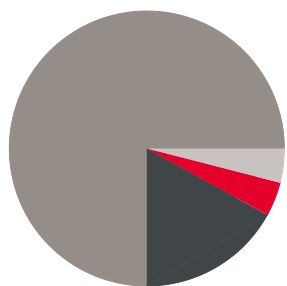
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

⚽ Oslo Tennisklubb	14 min	🚶
Tennis	1 km	
⚽ Frognerparken Tennisanlegg	13 min	🚶
Tennis	1.1 km	
🚴 EVO Sjølyst	10 min	🚶
🚴 SATS Sjølyst	10 min	🚶

Boligmasse



- 4% enebolig
- 17% rekkehus
- 75% blokk
- 4% annet

«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tårnhuset

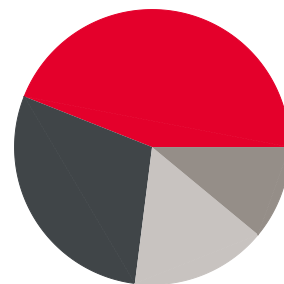
11 min 🚶



Apotek 1 Frogner

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 44% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



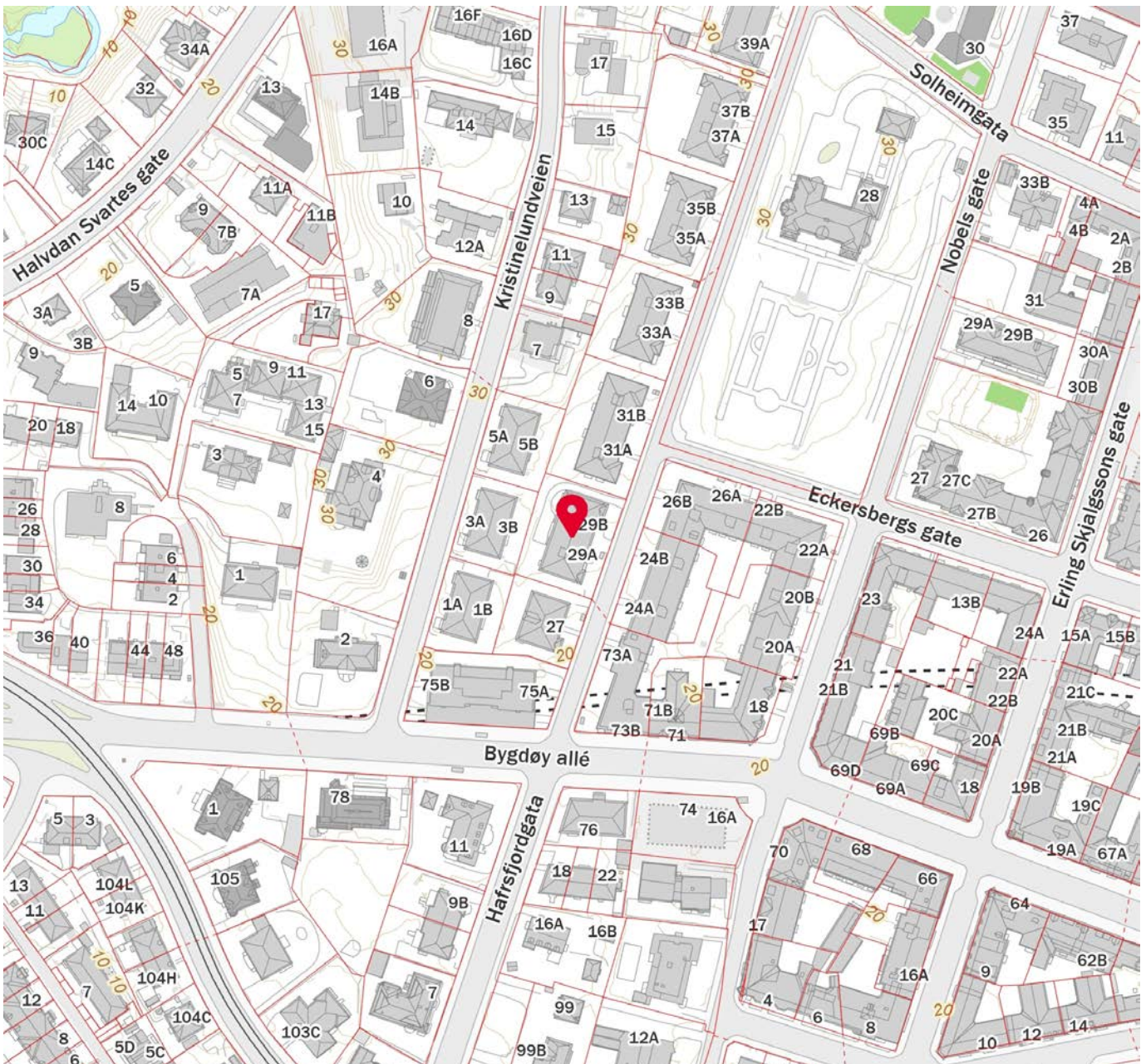
0%

58%

- Thune/Vigelandmuseet
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henrik Tore Dahl

Mari Grefslie

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hafrsfjordgata 29B

0268 Oslo

0301-212/459/0/7



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Reparasjon av varmekabel i år 2014, utført av M-Tek AS.
Det er sprekker i noen fliser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: M-Tek AS

Beskrivelse av arbeidet: reparasjon varmekabel

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

ja det har vært løpende vedlikehold og utskifting av takoverlys i oppgangene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Elverhøy Aluminium Og Glass As

Beskrivelse av arbeidet: takoverlys oppgaver.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja



ja det er til tider noe fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

ja det er noe fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Ja det utbedres løpende ved hendelser av sameiet. Rørøpplegget er av eldre dato, men det skiftes ut trinnvis typisk i anledning av at seksjonseiere selv velger å rehabilitere sitt badrom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Det er fjernvarme i gården i dag. Varmeveksler ble reparert 27.02.2026. Det blir ivaretatt av sameiet og fjernvarmeleverandør selskapet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Celsius

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid i tidligere "fyrrommet" /sentralfyrmeanlegget.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Celsio og PowerPex AS

Beskrivelse av arbeidet: utbedring rør. Se også punkt 12.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Oppgang A har fyringsforbud. Oppgang B kan pt. bruke sine ildsteder normalt. Se årsberetning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Anlegget er av eldre dato. Betjening til varmekabel er byttet i selgers eiertid. Fungerer i dag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro Nettverk Service

Beskrivelse av arbeidet: byttet regulator for varmekabel

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro Nettverk Service

Beskrivelse av arbeidet: byttet regulator for varmekabel

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: byttet lamper

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det står beskrevet i årsberetningen at det er en eldre bygård og utgifter kan komme. Det er plan om å male alle vinduer utvendig, men det er ikke endelig besluttet.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

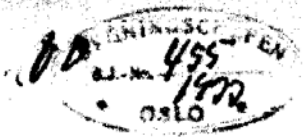
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Anmeldelse
6 Tegninger



Ekspedisjons-Dokument

angående *Vævingstien*
på matr.-nr. *29 Hafslundsgade*
innlevert *20 mars 1933*

Attestert

27. 36

*Duplikat i mell. brandstøper
" " betongstøt*

Overendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet,
til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den *20 mars 1933*

Opmålingschefen j. nr. *292*
Løst 22. mars 1933

Reguleringschefen j. nr. *292*

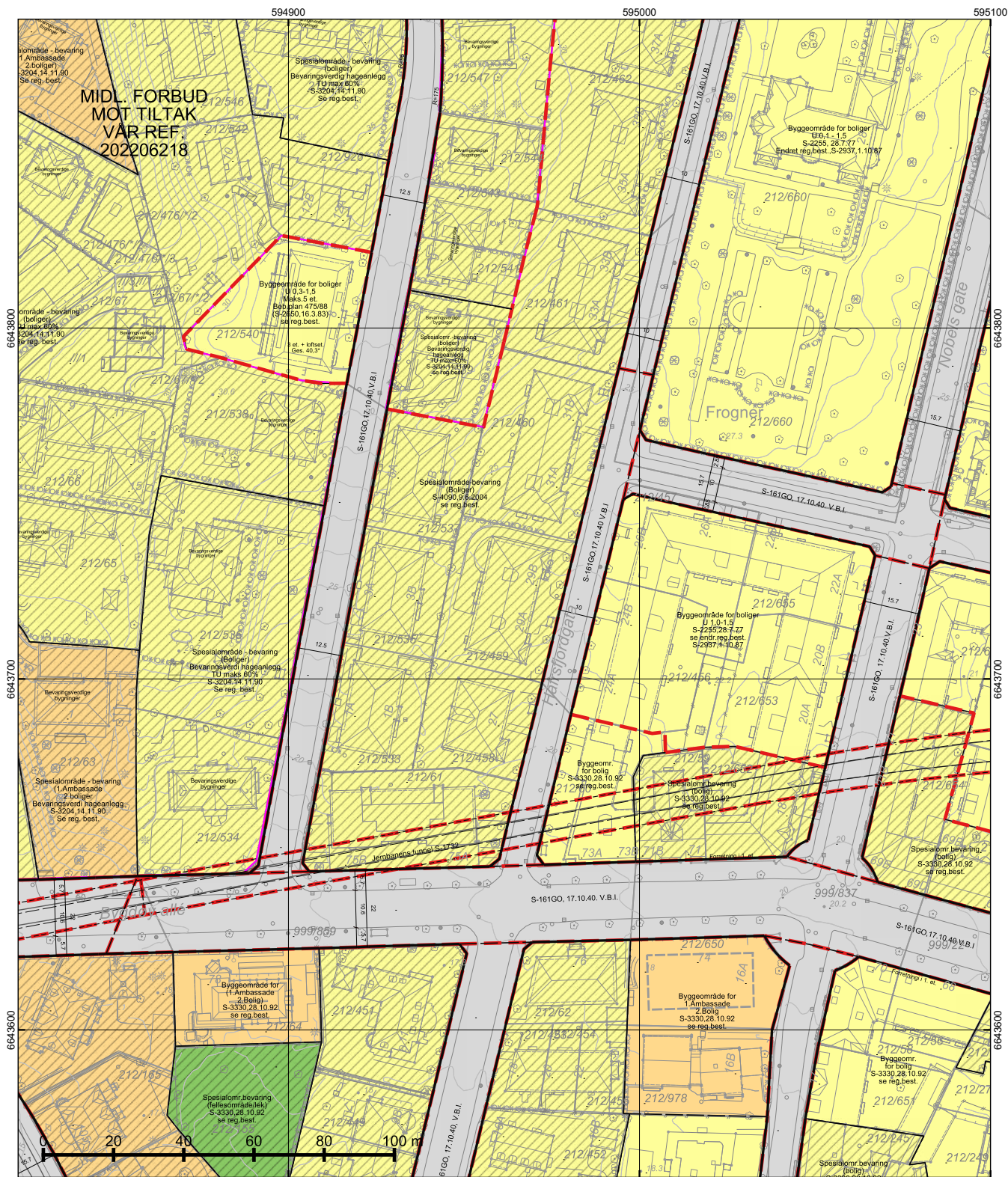
Løst 22. mars 1933

Overendes hr. reguleringschefen.

Tegnet er ikke begjært opmålt.

Oslo opmålingsvesen 22 mars 1933.

Silfverstein
J. B. Høyer



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 21.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151963/ 86525362

Adresse: Hafsløfjordgata 29

Gnr/Bnr: 212/459

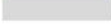
Deres ref.:

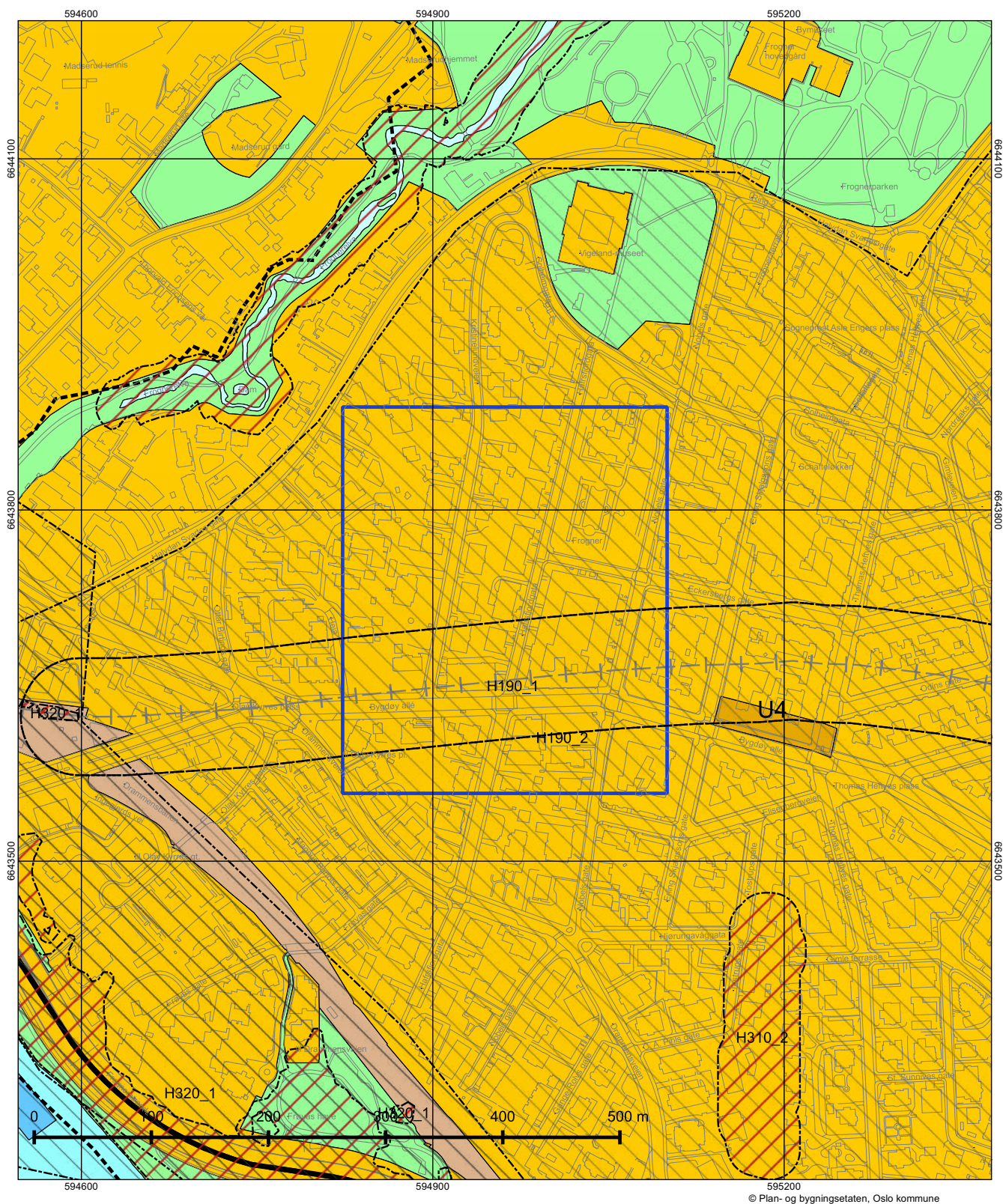
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	668 - Spesialområde bevaring annet
	RbBevaringGrense
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 21.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151963/86525362

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

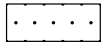
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Per Christian Sandvik
HAFRSFJORDGATA 29B

Dato: 21.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525362
8944938

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 459

Vi viser til bestilling av 20260121 for HAFRSFJORDGATA 29B.

GNR. 212 BNR. 459

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1933.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1359 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



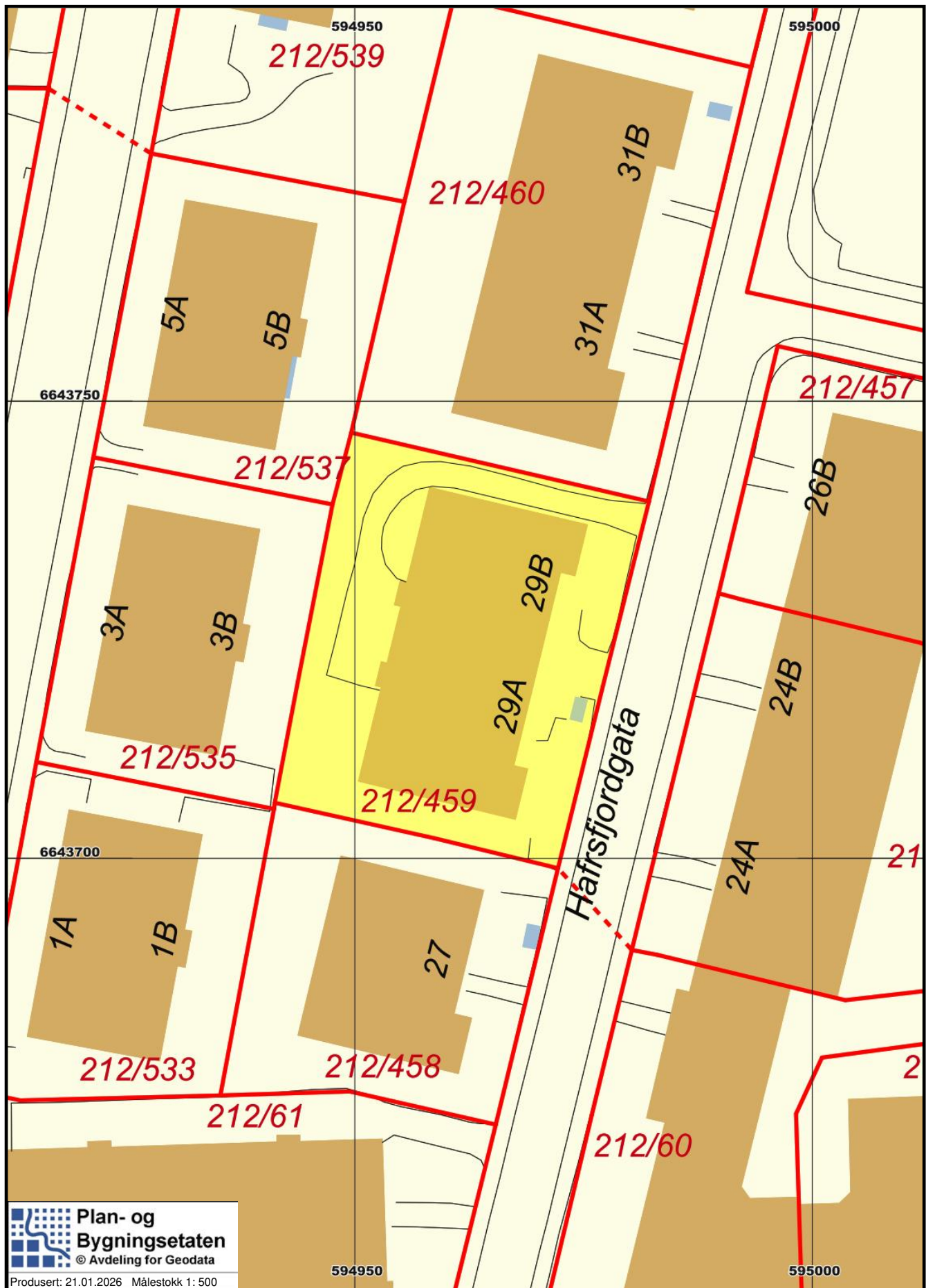
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



BOLIGSAMEIET
HAFRSFJORDGATE 29
ÅRSMØTE 2026



MANDAG 23. MARS 2026, KL 1800.

BOLIGSAMEIET HAFRSFJORDGATE 29

Det innkalles herved til:

Årsmøte mandag 23. mars 2026, kl. 1800.

Møtested: Karenslyst alle 53, 12 etg., oppmøte resepsjon 1 etg. Fra kl. 17.50. Inngang stenger presis kl. 18.00. Årsmøte gjennomføres også på teams: se e-post for link til deltagelse.

Vi ber om at seksjonseiere som ikke kan være til stede, gir fullmakt til noen som skal være med på møtet, til å stemme på deres vegne. Vedlagte fullmakts formular kan benyttes eller annen tilbakemelding pr post eller e post til styreleder. Alle som ikke er registrerte seksjonseiere, må ha skriftlig fullmakt for å kunne avgi stemme. Styreleder kan motta fullmakt til e-post: henrik@advokat-htd.no

Agenda:

Velkommen ved styreleder.

1. Konstituering

- Registrering av fremmøtte og fullmakter, ved forretningsfører.
- Godkjenning av innkallelse og dagsorden ved styreleder.
- Valg av møteleder og referent.
- Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Styrets årsberetning.

Presentasjon ved styreleder.

Forslag til vedtak: årsberetning for 2025 godkjennes.

3. Regnskapet for 2025.

Presentasjon ved forretningsfører.

Forslag til vedtak: regnskap 2025 godkjennes.

4. Budsjett for 2026.

Presentasjon av budsjett.

Forslag til vedtak: budsjett 2026 ble presentert.

5. Innkommende forslag.

Saker til behandling på årsmøte 2026:

5.1 Forsalg fra styret:

Styret får fullmakt til å kalle inn inntil kr 200 000,- for oppgradering av soilrør dersom styret finner dette nødvendig. Sameiet foretar regelmessig oppgradering av soil og trykkrør og ønsker fullmakt til dette dersom det blir behov for utskiftinger. Utbedring av soil og trykkrør er ikke planlagt gjennomført i nærmeste fremtid. Seksjonseiere som skal rehabilitere sitt baderom anmodes om å varsle styret i god tid for avklaring av behov for oppgradering av tilstøtende felles rør.

Forslag til vedtak: styret får fullmakt til å innkreve kr 200 000,- fordelt etter eierbrøk til utskifting av soil og trykkrør i perioden frem til 31.12.2026.

5.2:

Innmeldte saker fra seksjonseiere, se vedlegg:

- Sak 1: Forslag til årsmøte for oppussing av vinduer på utsiden mot nr 27.

Forslag vedtas av årsmøte med alternativene;

- maling av alle vinduene på alle fire sider av bygget
- eller
- maling av vinduene på siden mot syd.

Styrets foreløpige anslag på kostnad for tiltaket med maling av alle vinduer er ca kr 250 000,- iht tidligere innhentet tilbud (2025). Det bør påregnes tilleggskostnader i forbindelse med eventuelle utbedring av skader og råte der det ikke kan males uten å gjøre nødvendige forarbeider. Tiltaket foreslår finansiert vedr bruk av egenkapital ca 50 % og ekstra innbetaling fra seksjonseierne ca 50 % alternativt annen fordeling.

- Sak 2: Radiatorer i sameiet som mangler aktuatorestyrte ventiler med romføler oppgraderes til samme standard.

Styrets forslag til vedtak: styret henter inn pris på bytte av ventil med tilhørende termostat og hver enkelt seksjonseier kan bestille oppgradering av varmeregulering i egen leilighet.

6. Valg av styremedlemmer.

Forslag til nytt styre presenteres på årsmøte 2026.

Henrik Tore Dahl	styreleder	(på valg)
Per Vidar Nilsen	styremedlem for 2 år	(1 år igjen)
Iona Christenson	styremedlem	(på valg)
Bård Engen	1. varamedlem	(på valg)
Johan Sundheim	2. varamedlem	(1 år igjen, flytter)

7. Godtgjørelser:

Godtgjørelse til styret, foreslås med kr 29 769,-. Eksklusive arbeidsgiveravgift.

Forslag til vedtak: Styreleder og styremedlemmer gis samlet inkl arbeidsgiveravgift kr 33 965,- i godtgjørelse til intern fordeling.

8. Dugnad:

Organisering av dugnad:

1. Dugnad holdes kun vår, dato: dag mai 2026 kl. 1800.
2. Valg av dugnadsleder. Styret foreslår Engen som dugnadsleder.

Oslo, 11. mars 2026.

for styret i Sameiet Hafrsfjordgate 29

Henrik Tore Dahl (s)
Styreleder

Vedlegg:

- Årsregnskap 2025
- Budsjett for 2026
- Styrets årsrapport 2025
- Saker til behandling
- Husordensregler
- Vedtekter
- Instruks brannsikkerhet

BOLIGSAMEIET HAFRSFJORDGATE 29

ORG. NR.: 982 797 233

ÅRSRAPPORT 2025

Sameiets ledelse:

Eiendommen Hafrsfjordgate 29, gnr 212, bnr 459 i Oslo kommune er et sameie bestående av 20 eierseksjoner. Sameiets organisasjonsnummer er 982 797 233. Det var 4 eierskifter i 2025.

Sameiet har siden årsmøte i 2025 hatt følgende styre:

Styreleder	Henrik Tore Dahl
Styremedlem	Per Vidar Nilsen
Styremedlem	Ioana Christenson
Styremedlem (vara 1)	Bård Engen
Styremedlem (vara 2)	Johan Sundheim

Forretningsfører har for år 2025 vært Nor Forvaltning AS, org nr.: 914 335 124

Regnskap har blitt ført av autorisert regnskapsfører Nor Forvaltning Regnskap AS org nr.: 927 984 555.

Vaktmesterdrift AS har utført renhold, gressklipping, måking og strøing.

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtale nr. 78515656.

Drift i 2025:

Styremøter:

Det er gjennomført 3 ordinære styremøter i 2025, 3. mars, 18. juni og 18. november.

Det er gjennom protokoll behandlet 31 saker av styret i år 2025.

Årsmøte:

Ordinært årsmøte ble gjennomført 31 mars 2025.

Det er gjennomført generelt vedlikehold i 2025.

I tillegg er det gjennomført årlig kontroll av gårdens sentrale brannvarslingsanlegg i h t løpende serviceavtale.

Forsikringssaker:

Det har vært en skade i 2025 som ble meldt til sameiets forsikringsselskap. Skaden omfattet kjøkkenskap som falt ned.

Dugnad:

Det ble utført dugnad 14. mai. Styret vil oppfordre alle seksjonseiere som har mulighet til å delta på den årlige dugnaden. Ved dugnad kan sameiet få utført noen oppgaver som ellers vil medføre ekstra behov for innbetaling av fellesutgifter. Dette knytter seg særlig til utvendig gartnerarbeid og innvendig renhold.

Fjernvarme – radiatorer:

Styret ved Techem vil beregne forbruk av varme pr seksjon for 2025 og avregning planlegges foretatt på innbetaling av felleskostnader for 3. kvartal 2026.

Totalt forbruk 2022; 222 630 kWh, kr 339 538,-.

Totalt forbruk 2023; 244 850 kWh, kr 327 601,-.

Totalt forbruk 2024, 239 110 kWh, kr 304 843,-.

Totalt forbruk 2025, 226 540 kWh, kr 302 811,-.

Brannøvelse og tilsynsrapporter for brannsikkerhet:

I forbindelse med service på brannvarslingsanlegg ble det utført brannøvelse 29. oktober 2025.

Brannøvelsen var varslet på forhånd gjennom oppslag og e-post til alle seksjonseiere. Rapport fra gjennomføring av service - brannøvelse er behandlet av styret. Deltagelse var god med ca. 12 oppmøtte på årets brannalarm og evakueringsøvelse.

Hensetning av eiendeler mv i fellesarealer i kjelleren:

For å redusere risikoen for uønskede HMS-hendelser og ulempe for sameierne/beboerne er det viktig at ingen sameiere/beboere hensetter ting i fellesarealene i kjelleren. Hensetning av ting vil være i strid med husordensreglene som er fastsatt av årsmøtet i sameiet (se vedlegg nedenfor). Dersom dette skjer, vil styret kunne bli nødt til å bestille fjerning av gjenstander som dette for sameiets felles regning.

Peis – fyringsforbud:

Styret må opprettholde fyringsforbudet for 2 roms leiligheter i oppg A. Det er avklart at avtrekk ikke kan rettes uten at pipeløp rives eller at det settes inn gjennomgående stålrør. Begge løsninger er omfattende tiltak og vil medføre betydelige kostnader for seksjonseierne. I tillegg vil berørte seksjonseiere måtte bekoste tilbakestilling og sårskader i berørte seksjoner selv.

Utskifting av soil og trykkrør:

Det er ikke gjennomført utskiftinger av soilrør innvendig eller andre utbedringer av trykk og avløpsrør i 2025.

Innkjøp av felles utendørs juletrær og dørkranser:

Styret har som tidligere år gjort innkjøp av to felles utendørs juletrær samt dørkranser til inngangsdørene i Hafrsfjordgate 29. Juletrær og dørdekorasjoner var på plass til første søndag i advent.

Bakgård:

Garasjeporter skal være lukket når de ikke er i bruk. Åpen garasjeport medfører kuldeinnslag og risiko frostskeer på sameiets felles røranlegg samt kaldere gulv på tilstøtende seksjoner.

Styret har gjennom året påtalt feilparkering som er brudd på husordensreglene.

Regnskap:

Styret foreslår at årets overskudd kr 224 889,- (2025) tillegges egenkapitalen som dermed blir positiv med kr 578 425,- pr 31. desember 2025, mot overskudd kr 16 365,- året før (2024). De alminnelige driftskostander knyttet til reparasjoner og vedlikehold er for år 2025 vesentlig lavere enn budsjett år 2025. Dette skyldes få negative hendelser, samt at vedlikehold som kunne vært utført i siste del av år 2025 er flyttet over til første halvdel år 2026. I hovedsak vil det bli utført gjennomgang og vedlikehold på sameiets felles trykk og avløpsrør, samt pakninger til takvinduer.

Sameiet har positiv egenkapital. Egenkapital er inkludert fordring til avregning for innbetalt energiforbruk til oppvarming. Denne fordring utgjør kr 35 485,- pr 31.12.2025.

Egenkapitalen er tilfredsstillende, og styret vurderer alle løpende kostnader. Forutsetninger om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2025.

Styret har besluttet å øke fellesutgiftene (seksjons utgifter) med 6 % fra 01.01.2026.

Innbetaling gjeldene a `konto energi endres ikke som følge av at det ikke er forventet høyere energipriser i 2026.

Innbetalinger på sameiets felles lån vil justeres i h t renteendringer i bank (gjelder kun seksjoner som har fellesgjeld).

Seksjonsutgifter øker som følge av generell prisstigning fra sameiets faste leverandører og på løpende serviceavtaler.

Generelt øker kostnadene med 2-8 % eller i h t KPI, forsikring øker med inntil 10 % og kommunale avgifter øker etter styrets anslag med ca. 19%. På bakgrunn av økning i sameiets faste kostnader ser styret det derfor nødvendig å øke innbetalinger fra seksjonene tilsvarende. Forsikring og kommunale avgifter utgjør stor andel av sameiets utgifter og er derfor førende for økningen styret har besluttet.

Sameiets fellesoppgave er å ivareta fellesinteressene for de enkelte seksjonseiere. Sameiets virksomhet forurensar ikke ytre miljø mer enn virksomhetens art normalt tilsier.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Boligsameiet Hafrsfjordgate 29 sine eiendeler, gjeld og finansielle stilling herunder resultat.

Styret kjenner ikke til forhold av viktighet for å kunne bedømme sameiets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntruffet forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Øvrige forhold.

Bygningen Hafrsfjordgaten 29 er en eldre solid bygård bygget opp av murstein med bærende vegger i tegl og i hovedsak betongdekker i etasje skiller. Det må påregnes utgifter både til vedlikehold og oppgraderinger i årene som kommer for å imøtekomme de krav som stilles til boligseksjoner. Løpende drift og vedlikehold vil bli ivaretatt av styret, og større tiltak for oppgraderinger vil bli forelagt årsmøtet til beslutning.

Oslo 3. mars 2026

I styret for Boligsameiet Hafrsfjordgate 29

Henrik Tore Dahl (S)

Styreleder

Ioana Christenson (S)

Styremedlem

Per Vidar Nilsen (S)

Styremedlem

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2025	Budsjett 2025	2024	Budsjett 2026
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>					
Innbetalt for fellesutgifter		991 496	991 481	944 268	1 051 000
Ekstraordinær innbetaling		0	0	99 996	0
Andre inntekter	1	13 355	16 400	16 500	13 000
Renteinntekt på individuell lån		93 797	97 200	109 134	84 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>1 098 648</u>	<u>1 105 081</u>	<u>1 169 898</u>	<u>1 148 000</u>
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>					
Styrehonorar inkl arb avg	2	32 348	32 347	30 807	33 965
Kommunale avgifter		196 069	200 000	183 795	233 300
Strøm		17 400	18 000	18 222	18 500
Renholdstjenester i hht. Avtale		59 100	57 500	56 176	62 650
Kabel-tv		123 204	120 000	115 260	126 900
Forretningsførsel i hht. avtale		48 240	48 417	46 335	50 170
Driftstjenester ekstern	3	34 120	50 000	45 199	50 000
Regnskap	4	30 120	30 200	29 019	31 325
Måking og strøing		24 496	25 000	22 969	26 000
Reparasjoner og vedlikehold	5	44 357	240 000	365 061	150 000
Egenandel forsikring		12 000	10 000	0	12 000
Andre kostnader	6	20 301	12 000	11 617	20 000
Fullverdiforsikring	7	151 171	141 342	130 869	166 300
Bankgebyrer		5 638	5 800	5 597	5 600
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>798 565</u>	<u>990 606</u>	<u>1 060 926</u>	<u>986 710</u>
<u>DRIFTSRESULTAT</u>		<u>300 083</u>	<u>114 475</u>	<u>108 972</u>	<u>161 290</u>
<u>FINANSPOSTER</u>					
Renteinntekter bank		1 699	1 810	841	2 000
Annen finansinntekt	7	14 610	13 500	13 235	15 000
Renteutgifter		91 504	97 200	106 683	84 000
<u>Netto finansposter</u>		<u>-75 194</u>	<u>-81 890</u>	<u>-92 607</u>	<u>-67 000</u>
<u>ÅRSRESULTAT</u>	8	<u>224 889</u>	<u>32 585</u>	<u>16 365</u>	<u>94 290</u>
<u>Overføringer:</u>					
Overført fra egenkapital	8	224 889		16 365	
<u>Sum overføringer</u>		<u>224 889</u>		<u>16 365</u>	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Dahl, Henrik Tore (03.09.1977), 03.03.2026
- Nilsen, Per Vidar (30.05.1966), 03.03.2026
- Christenson Troaca, Ioana (28.09.1958), 06.03.2026

Forseglet av



Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29

BALANSE

	Noter	2025	2024
<u>EIENDELER</u>			
<u>Omløpsmidler</u>			
Individuelle lån		1 245 454	1 283 753
Restanse fellesutgifter		1 245	925,8
Fjernvarme avregning 2025	9	35 485	34 365
Forskuddsbetalte kostnader		122 698	104 176
Bankinnskudd		455 361	364 268
<u>Sum omløpsmidler</u>		<u>1 860 244</u>	<u>1 787 487</u>
<u>SUM EIENDELER</u>		<u>1 860 244</u>	<u>1 787 487</u>
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1/1		353 536	337 171
Årets resultat	8	224 889	16 365
<u>Egenkapital 31/12</u>		<u>578 425</u>	<u>353 536</u>
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeldsbrevlån DNB	10	1 176 548	1 216 614
<u>Sum langsiktig gjeld</u>		<u>1 176 548</u>	<u>1 216 614</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		34 268	99 685
Forskudd sameiere		63 759	109 667
Påløpte renter		7 245	7 986
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<u>Sum kortsiktig gjeld</u>		<u>105 271</u>	<u>217 338</u>
<u>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</u>		<u>1 860 244</u>	<u>1 787 487</u>

For styret i Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29
Oslo, 03.03.2026

Henrik Tore Dahl
Styrets leder

Per Vidar Nilsen
Styremedlem

Ioana Christenson Troaca
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Dahl, Henrik Tore (03.09.1977), 03.03.2026
- Nilsen, Per Vidar (30.05.1966), 03.03.2026
- Christenson Troaca, Ioana (28.09.1958), 06.03.2026

Forseglet av



Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.

Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder

Sameiet er ikke pliktig til OTP.

Sameiet består av 20 seksjoner

Note 1 Andre inntekter

Inntekter for salg av kort til bruk av vaskemaskin	13 075
Purregebyr	280
Sum	13 355

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2025	28 351
Arbeidsgiveravgift	3 997
	32 348

Note 3 Driftstjenester

Tilleggstjenester gjelder deltagelse styremøte, gjennomføring ekstraordinært årsmøte tilbudsinnhenting og gjennomføring prosjekter, HMS runder, brannvern, håndtering felleslån, adm nøkler, calling anlegg og vaske kort

Note 4 Revisjon/regnskapshonorar

Ingen revisjonskostnader belastet for 2025. Regnskapsførsel 2025 er kr30 120,- Alle beløp er inkludert MVA.

Note 5 Reprasjoner og vedlikehold

Gressklipping	21 622
Div. materiale, utstyr og rekvista	9 152
Kontroll av brannalarmanlegget	13 584
	44 357

Note 6 Andre kostnader

Ligningsoppgave	3 024
Systemkostnader	15 078
Huseiernes Landsforbund	2 200
	20 302

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Dahl, Henrik Tore (03.09.1977), 03.03.2026
- Nilsen, Per Vidar (30.05.1966), 03.03.2026
- Christenson Troaca, Ioana (28.09.1958), 06.03.2026

Forseglet av



Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29

NOTER

Note 7 Forsikring

Forsiringspremie til Gjensidige for 2025	151 171
Mottatt andel utbytte for 2025	14 610
Forsikringskostnad 2025	<u>136 561</u>

Note 8 Egenkapital

Egenkapital 1/1	353 536
Årets resultat	224 889
Egenkapital 31/12	<u>578 425</u>

Note 9 Fjernvarme avregning 2025

Innbetaling A-konto	300 020
Enegiforbruk	300 416
Energiservice Techem	35 089
Fjernvarme avregning 2025	<u>35 485</u>

Note 10 Langsiktig gjeld

	Gjeldsbrevlån	Sum
Lån per 01.01.2025	1 216 614	1 216 614
Avdrag lån 2025	40 066	40 066
Lån per 31.12.2025	<u>1 176 548</u>	<u>1 176 548</u>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Dahl, Henrik Tore (03.09.1977), 03.03.2026
- Nilsen, Per Vidar (30.05.1966), 03.03.2026
- Christenson Troaca, Ioana (28.09.1958), 06.03.2026

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Dahl, Henrik Tore (03.09.1977), 03.03.2026
- Nilsen, Per Vidar (30.05.1966), 03.03.2026
- Christenson Troaca, Ioana (28.09.1958), 06.03.2026

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Dahl, Henrik Tore (03.09.1977), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Nilsen, Per Vidar (30.05.1966), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Christenson Troaca, Ioana (28.09.1958), signert 06.03.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

5.2 sak 1:

Hafråfjordgate 29a

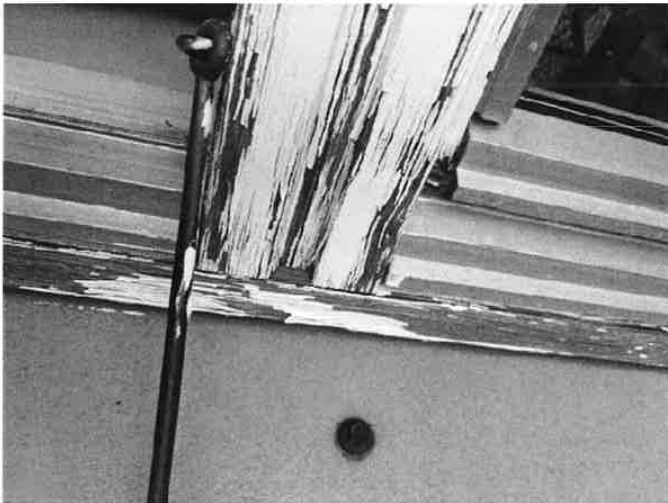
Hei

Forslag til årsmøte for oppussing av vinduer på utsiden mot nr 27.

Disse vinduene er helt eller delvis uten utvendig maling eller noe annen beskyttelse og trenger behandling med maling snarest. Tror dette gjelder alle vinduene mot vest i 4 etager.

Mvh Helge Gjertsen

Jeg har lagt ved noen bilder





5.2. sak 2

Sak til årsmøte

Som sameie har vi både et juridisk og et samfunnsansvar for å vurdere og gjennomføre tiltak som bidrar til redusert energiforbruk. Statlige myndigheter oppfordrer boligselskaper til å ta grep for å forbedre energibruken, både av hensyn til miljøet og økonomien. I tillegg kan slike tiltak øke komforten og verdien av boligene for beboerne. Å investere i moderne radiatorventiler med bedre styringsmuligheter er et eksempel på et slikt tiltak.

Sameiet har flere typer radiatorventiler, og enkelte eldre modeller gir lite eller ingen temperaturkontroll. For eksempel er en av radiatorene i min leilighet utstyrt med den eldste typen ventil uten reguleringsmulighet. Sameiet har byttet ut noen ventiler av denne typen, men ikke systematisk. De øvrige radiatorventilene i min leilighet er også gamle og peker oppover, noe som gjør at de registrerer for mye varme. Det samme gjelder radiatorer i andre leiligheter i gården.

En VVS-rådgiver bemerket i 2021 at gamle direktevirkende ventiler bør erstattes med aktuatorstyrte ventiler med romføler.

Forslag til vedtak:

Alle radiatorer i sameiet som mangler aktuatorstyrte ventiler med romføler oppgraderes til samme standard.

Dersom et flertall eventuelt ikke støtter dette tiltaket, bør sameiere som ønsker å oppgradere sine anlegg få denne muligheten, ved at sameiet organiserer arbeidet. Dette fordi radiatorene er en del av vårt felles varmeanlegg og ikke bør endres av enkeltpersoner.

man. 02.02.2026 12:51

Vennligst se vedlagte forslag som ønskes behandlet av årsmøtet.

Med vennlig hilsen,
Ioana Christenson

BOLIGSAMEIET HAFRSFJORDGATE 29

Protokoll fra:

Årsmøte mandag 31. mars 2025, kl. 1800.

Møtested: Karenslyst alle 53 og på Teams elektroniske kommunikasjon.

Agenda:

Velkommen ved styreleder.

1. Konstituering

- Registrering av fremmøtte og fullmakter, ved forretningsfører.
Vedtak: 12 deltagende seksjonseiere, 1 fullmakt, totalt 13 stemmer representert av totalt 20 stemmer i sameiet.
Forretningsfører Nor Forvaltning AS representert ved Paul Normann.
- Godkjenning av innkallelse og dagsorden ved styreleder.
Vedtak: godkjent, enstemmig.
- Valg av møteleder og referent.
Vedtak: møteleder Henrik Dahl, referent Nor Forvaltning AS ved Paul Normann valgt enstemmig.
- Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Engen (snr 20) ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

2. Styrets årsberetning.

Presentasjon ved styreleder.

Vedtak: lest og godkjent, enstemmig.

3. Regnskapet for 2024.

Presentasjon ved forretningsfører.

Vedtak: årsregnskap 2024 godkjent, enstemmig.

4. Budsjett for 2025.

Presentasjon av budsjett.

Vedtak: budsjett 2025 presentert.

5. Innkommende forslag.

Saker til behandling på årsmøte 2025:

5.1 Forsalg fra styret:

Styret får fullmakt til å kalle inn inntil kr 200 000,- for oppgradering av soilrør dersom styret finner dette nødvendig. Sameiet foretar regelmessig oppgradering av soil og trykkrør og ønsker fullmakt til dette dersom det blir behov for utskiftinger. Utbedring av soil og trykkrør er ikke planlagt gjennomført i nærmeste fremtid. Seksjonseiere som skal rehabilitere sitt baderom anmodes om å varsle styret i god tid for avklaring av behov for oppgradering av tilstøtende felles rør.

Vedtak: Vedtak: styret får fullmakt til å innkalle kr 200 000,- til utskifting av soil og trykkrør i perioden frem til 31.12.2025 fordelt etter eierbrøk, vedtatt enstemmig.

5.2 Endring av vedtektene:

Vedtektsendring § 22 som tillegges;

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, det gjelder når skade er innenfor seksjonens hoveddel eller tilleggsdel og skaden ikke knytter seg til sameiets felles infrastruktur.

Begrunnelse:

Styret ser faren for fremtidig uforholdsmessig høy forsikringspremie dersom seksjonseier får bruke sameiets forsikring uten egenandel.

Vedtak: endring av vedtektenes § 22 vedtatt enstemmig, vedtekter endres:

Fra; «Ved skadetilfelle der boligsameiets forsikring benyttes dekker sameiet kun egenandelen en gang i de tilfelle der forsikringsutbetalingen gjelder samme skadeårsak.»

Til; «Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, det gjelder når skade er innenfor seksjonens hoveddel eller tilleggsdel og skaden ikke knytter seg til sameiets felles infrastruktur.»

Vedtekt § 22 og vedtektene i sin helhet inntas som vedlegg til protokollen.

5.3 Oppfølging av dører:

Oppfølging av dører

Etter utskifting av ytterdører i forbindelse med rehabilitering av oppgang har vi fått nye fine inngangsdører. Dessverre er det to utfordringer med dørene:

1. Når det blir kaldt vil de ikke lukke seg av selv. Det kan være et er noe grus etc som gjør det vanskeligere, men vi må finne en løsning for at de lukker seg ordentlig. Det har ikke hjulpet å informere beboere og leietakere. De to ukene har jeg opplevd å komme hjem til åpen dør 4 ganger. At ytterdøren er låst, er viktig for sikkerheten til både beboere og innbo.

2. Da dørene var helt nye kunne man dytte de helt opp, så holdt de seg oppe av seg selv. Dette var veldig praktisk hvis man skulle bære inn større ting. Det hadde vært praktisk om vi fikk reparert denne funksjonen, for å redusere slitasje på dør ved flytting.

Forslag til vedtak:

Styret følger opp med leverandørene av dørene og ser på muligheten for reparasjon av dør.

Vennlig hilsen Siri Rygh Jerndahl Hafrsfjordgate 29 a

Styrets kommentar:

1. Styret kan kjøpe inn nye og større skrapematter og stramme lukkemekanismen.
2. Sperr oppe funksjonen kontrolleres samtidig.

Vedtak: styrets forslag iht kommentarene vedtatt enstemmig.

5.4 Etablering av gjerde på plenen:

De siste årene har eiendommen vår fått et betydelig løft, som både øker trivselen og eiendommens verdi. Utearealene er imidlertid slitne. Plenen foran Hafrsfjordgate 29 er igjen skadet som følge av uvetting kjøring og parkering av biler. Plenen var allerede sliten, og kjøring og parkering, spesielt når det er vått, har ytterligere skadet den. Det foregår også en del kjøring og parkering på sørsiden av vår eiendom, med lignende konsekvenser.

Sameiet hadde for noen år tilbake et plen-gjerde som hindret kjøring på plenen og påfølgende skader. Gjerdet ble etter hvert slitt og fjernet. Vi vurderer at det bør oppføres et nytt plen-gjerde som skal hindre kjøring, samt markere tydelig eiendommens avgrensning mot fortauet og naboeiendommene. Vår eiendom er den eneste som ikke har en form for gjerde mot fortauet.

I forbindelse med etablering av steinkant og plen-gjerde vil det være mulig å arrondere terrenget slik at vi kan få større jorddekning over røttene til bjørketrærne. Dette gir oss mulighet til en mer robust beplantning.

Vi har innhentet følgende tilbud for disse arbeidene. Løsningen som foreslås vil være lik den som er etablert i Hafrsfjordgate 27.

Vi foreslår at det innkalles inntil NOK 200.000 for å gjennomføre prosjektet.

Med vennlig hilsen,

Ioana Christenson, Per Vidar Nilsen

Vedtak: forslag ikke vedtatt, 7 stemte mot, 5 stemte for og 1 stemme er blank.

6. Valg av styremedlemmer.

Nytt styre valgt på årsmøte 2025:

Henrik Tore Dahl	styreleder for 2 år	1 år igjen
Per Vidar Nilsen	styremedlem	valgt for 2 år
Ioana Christenson	styremedlem for 2 år	1 år igjen
Bård Engen	1. varamedlem for 2 år	1 år igjen
Johan Sundheim	2. varamedlem for 2 år	valgt for 2 år

7. Godtgjørelser:

Godtgjørelse til styret, foreslås med kr 28 350,-. Eksklusive arbeidsgiveravgift.

Forslag til vedtak: Styreleder og styremedlemmer gis samlet kr 28 350,- i godtgjørelse til intern fordeling.

8. Dugnad:

Organisering av dugnad:

Vedtak:

Dugnad: gjennomføres 14 mai kl. 1800-2000.

Dugnadsleder: Johan Sundheim

.....

Møtet hevet kl. 19.15.

Oslo, 31. mars 2025.

Sign. møteleder Henrik Dahl /s/;

Sign. seksjonseier Bård Engen /s/

Sign. referent Nor Forvaltning AS ved Paul Normann /s/

Nor Forvaltning AS

Forretningsførsel og eiendomsdrift

Alnaparkveien 11, 1081 Oslo

tlf. 22 16 45 30

post@forvaltning.no

www.norforvaltning.no

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HAFRSFJORDGATEN 29

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og leietagere. Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

1. **Gårdsplasser og plener.** Uvedkommende gjenstander må ikke henges på tomten. Dersom det i særlige tilfeller er behov for å benytte tomten til hensetting av private eiendeler, så skal dette først skje etter forutgående avtale/godkjenning fra styret. Sykler henvises til sykkelstativene. Alt ballspill er forbudt. Bilkjøring på gårdsplassen foran eiendommen må unngås p.g.a. svak grunn over fjernvarmerør inn til fasaden. Bilparkering i bakgården er forbudt.
2. **Balkongene.** Den enkelte sameier er selv ansvarlig for det indre vedlikehold av balkongene. Banking av tøy, møbler etc. fra balkongene må ikke forekomme. Grilling med kullgrill på balkongene er ikke tillatt.
3. **Søppelkassene** er beregnet for vanlig husholdningsavfall, og Renholdsverket tar bare med avfall som ligger i kassene. Innholdet i kassene må presses sammen slik at lokkene alltid slutter til. Bortkjøring av avfall som ikke går i kassene, må den enkelte selv sørge for.
4. Bruk av **fellesvaskeriet** skal skje i tur og orden etter nærmere bestemmelser. Maskinene kan bare benyttes mellom kl. 0700 og kl. 2300, og instruksene for bruken av dem er en del av husordensreglene. Når tøy er ferdig vasket eller tørket, skal maskinen tømmes og rengjøres snarest og vannsøl tørkes opp. Blir maskinen ikke tømt, har nestemann anledning til å gjøre det. Tøy som henges i **tørkeboden**, må være godt oppvridd eller sentrifugert slik av vannsøl unngås, og av kapasitetshensyn må tøyet fjernes så snart det er tørt.
5. **Kjellerbodene** skal holdes i forsvarlig stand. Bart lys må aldri benyttes, og bensin og andre brennbare væsker tillates ikke oppbevart i bodene. Matvarer må oppbevares slik at skadedyr ikke kommer til. Gjenstander må ikke henges i **korridorene** i kjelleren. **Sykkelboden** skal bare benyttes for sykler, sparker o.l.
6. **Oppgangene.** Gjenstander må ikke henges i oppgangene. Kun **barnevogner** tillates plassert i inngangspartiet og da helst under trappen. **Sykler** skal ikke under noen omstendigheter plasseres i oppgangene, men henvises til sykkelboden. Det er ikke tillatt å henge opp eller plassere private bilder eller private pyntegjenstander i oppgangene. For å unngå skader i inngangspartiene må sykler som skal plasseres i sykkelboden, bringes inn i bygningen gjennom en av inngangsdørene på baksiden av bygningen. **Moped** og **motorsykler** tillates ikke plassert noen steder innendørs.
7. **Navneskilt** på callinganlegg og postkasser skal være ensartet etter nærmere bestemmelser. Dette gjelder også for leietagere.
8. **Garasjeeierne** skal kjøre forsvarlig til og fra garasjene. Evt. oljelekkasjer eller annen forurensning skal straks utbedres, og støyende motorvarmere tillates ikke.
9. **Alle utgangsdører** skal til enhver tid være låst, og alle er ansvarlig for å påse at de som slippes inn i gården, har lovlig ærend.
10. **Nattero.** Det skal være nattero i gården mellom kl. 2300 og kl. 0700. Arbeider av bygningsmessig art er likevel bare tillatt utført mellom kl. 0800 og 1700 på hverdager og mellom kl. 0800 og 1700 på lørdager. Slike arbeider er ikke tillatt utført på søndager. Skal det drives selskapelighet senere enn kl. 2300, skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
11. Instruks for **brannvarslingsanlegget** og instruks for ansvar med mer av brannteknisk utstyr er en del av husordensreglene som seksjonseier og beboer plikter å følge.
12. Ved **rehabilitering** og oppussing av leiligheter som vil medføre støy, støv, hensetting av bygningmateriale, med mer skal beboere og styret varsles i forkant. Seksjonseier må besørge løpende renhold og opprydding.
13. Seksjonseier kan **lagre bildekk** i bod mot bakgård oppg A. Dekk lagres på eget ansvar og sameiet har intet ansvar for dekk som blir stjålet, skadet eller på annen måte forringet. Bod skal være låst og nøkkel får ved henvendelse til forretningsfører. Dekk skal fjernes nå seksjon selges eller fraflyttes.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 3. desember 1999, og tilføyelser vedtatt på sameiermøtet 14. mars 2007, 15. mars 2016, 15. mars 2017 § 10, mars 2019 § 1, 23. mars 2021 § 1.

Vedtekter

for Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 10. mai 1999, senere endret etter vedtak på sameiermøtene 28. februar 2005 (§§ 4 og 14), 13. mars 2007 (nytt annet avsnitt i § 14) og 26. mai 2008 (nytt tredje avsnitt til § 14 samt nytt annet avsnitt i § 18), 21. april 2015 (endret § 19, bortfall av 3 og 4 punktum), 15. mars 2016 (ny § 23, endret til §22). § 14 1 ledd endret på årsmøte 20. mars 2019. Tilpasset ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 i 2018 og vedtatt på årsmøte 2020. Sist endret § 22 på årsmøte 31.03.2025.

§ 1

Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29 stiftes for å ivareta eiernes felles verdier og interesser. Boligsameiets grunnbokbetegnelse er gnr 212 bnr 459 i Oslo kommune.

§ 2

Boligsameiets navn er ”Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29”.

§ 3

Sameiet omfatter eiendommen gnr 212 bnr 459 i Oslo kommune.

§ 4

Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring tinglyst den 18. mars 1999 delt opp i 20 ideelle eierseksjoner. Sameieandelenes brøk bygger på bruksenhetens bruksareal, herunder bruksareal for loftsarealer som tilligger seksjonene 15, 17, 18 og 20, jfr. vedtak i sameiermøtet 28. februar 2005. Fordelingsbrøken følger av nedenstående tabell. Til hver sameieandel er knyttet eksklusiv bruksrett til den enkelte nummererte seksjon og en tilknyttet nummerert kjellerbod.

Seksjon nr.	Tinglyst sameierbrøk		Fordelingsbrøk vedtatt på sameiermøte 28.2.2005		
	Brøk	Herav tillagt for loftet	Leilighetens bruksareal	Bruksareal loft	Fordelingsbrøk
1	87		87		87
2	41		41		41
3	82		82		82
4	41		41		41
5	103		103		103
6	103		103		103
7	41		41		41
8	82		82		82
9	82		82		82
10	41		41		41
11	103		103		103
12	103		103		103
13	41		41		41
14	82		82		82

15	205	123	82	19	101
16	41		41		41
17	206	103	103	32	135
18	206	103	103	32	135
19	41		41		41
20	205	123	82	19	101
Totalt	1936				1586

§ 5

Bruksrett til boligsameiets fellesarealer og eiendommens tomteareal blir bestemt av husordensreglene som tillegg til sameiets vedtekter.

§ 6

Hver seksjonseier har full bruksrett over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder til bortleie og pantsettelse, så langt denne ikke blir stridende mot sameiets vedtekter. Seksjonseierne fraskriver seg forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett som boligsameiet ellers etter norsk lov måtte ha.

§ 7

Salg og bortleie skal meldes styret for registrering. Ved utleie skal leier gjøres kjent med gjeldende vedtekter og husordensreglene og forplikte seg til å etterkomme disse bestemmelsene.

§ 8

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

§ 9

Med unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 10

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Innkallingen skal være skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.

§ 11

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående år og eventuelt godkjenne denne
- velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 12

Det skal under årsmøtet føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiet.

§ 13

I årsmøtets vedtak regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

§ 14

Den enkelte sameier er ansvarlig for sameiets felles forpliktelser i forhold til sin eierbrøk/fordelingsbrøk i sameiet, jfr. § 4, med unntak av forpliktelser forbundet med sentral oppvarming fra fjernvarmeanlegget som fordeles etter faktisk målt forbruk pr seksjon.

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter fordelingsbrøkene.

Omkostninger for å reparere skader i fellesarealene skal betales av den som har forårsaket skadene. Er skadene forårsaket av en leietaker, er utleieren ansvarlig for at omkostningene blir betalt.

For omkostninger i forbindelse med utskifting av felles vann- og avløpsrør betaler boligsameiet for eventuell byggemelding, tilkomstarbeider, anskaffelse og montering av nye rør, tilkobling og gjenmuring, ved at slike kostnader fordeles mellom sameierne etter fordelingsbrøken. De berørte seksjonseiere betaler selv for all istandsettelse utover gjenmuring.

§ 15

Til dekning av kostnader ved drift av eiendommen, som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningen, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningen samt forretningsførsel, betaler seksjonseierne et månedlig kostnadsbidrag, som fastsettes a`konto av styret og gjelder til stadfestelse av årsmøtet. Kostnadsbidraget skal være innbetalt til boligsameiet forskuddsvis innen den 1. hvert kvartal.

§ 16

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av boligsameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

§ 17

Boligsameiet kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter og sier opp avtalen.

§ 18

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 19

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 20

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige det beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 21

Boligsameiets vedtekter kan bare endres av årsmøtet med minimum 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 22

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, det gjelder når skade er innenfor seksjonens hoveddel eller tilleggsdel og skaden ikke knytter seg til sameiets felles infrastruktur.

§ 23

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 og i fremtiden den revisjon som kan bli gjort av denne lov.

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Dahl, Henrik Tore (03.09.1977), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Nilsen, Per Vidar (30.05.1966), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Christenson Troaca, Ioana (28.09.1958), signert 06.03.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2025	Budsjett 2025	2024	Budsjett 2026
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>					
Innbetalt for fellesutgifter		991 496	991 481	944 268	1 051 000
Ekstraordinær innbetaling		0	0	99 996	0
Andre inntekter	1	13 355	16 400	16 500	13 000
Renteinntekt på individuell lån		93 797	97 200	109 134	84 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>1 098 648</u>	<u>1 105 081</u>	<u>1 169 898</u>	<u>1 148 000</u>
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>					
Styrehonorar inkl arb avg	2	32 348	32 347	30 807	33 965
Kommunale avgifter		196 069	200 000	183 795	233 300
Strøm		17 400	18 000	18 222	18 500
Renholdstjenester i hht. Avtale		59 100	57 500	56 176	62 650
Kabel-tv		123 204	120 000	115 260	126 900
Forretningsførsel i hht. avtale		48 240	48 417	46 335	50 170
Driftstjenester ekstern	3	34 120	50 000	45 199	50 000
Regnskap	4	30 120	30 200	29 019	31 325
Måking og strøing		24 496	25 000	22 969	26 000
Reparasjoner og vedlikehold	5	44 357	240 000	365 061	150 000
Egenandel forsikring		12 000	10 000	0	12 000
Andre kostnader	6	20 301	12000	11 617	20 000
Fullverdiforsikring	7	151 171	141 342	130 869	166 300
Bankgebyrer		5 638	5 800	5 597	5 600
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>798 565</u>	<u>990 606</u>	<u>1 060 926</u>	<u>986 710</u>
<u>DRIFTSRESULTAT</u>		<u>300 083</u>	<u>114 475</u>	<u>108 972</u>	<u>161 290</u>
<u>FINANSPOSTER</u>					
Renteinntekter bank		1 699	1 810	841	2 000
Annen finansinntekt	7	14 610	13 500	13 235	15 000
Renteutgifter		91 504	97 200	106 683	84 000
<u>Netto finansposter</u>		<u>-75 194</u>	<u>-81 890</u>	<u>-92 607</u>	<u>-67 000</u>
<u>ÅRSRESULTAT</u>	8	<u>224 889</u>	<u>32 585</u>	<u>16 365</u>	<u>94 290</u>
<u>Overføringer:</u>					
Overført fra egenkapital	8	224 889		16 365	
<u>Sum overføringer</u>		<u>224 889</u>		<u>16 365</u>	

ÅRSREGNSKAP

Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29

BALANSE

	Noter	2025	2024
<u>EIENDELER</u>			
<u>Omløpsmidler</u>			
Individuelle lån		1 245 454	1 283 753
Restanse fellesutgifter		1 245	925,8
Fjernvarme avregning 2025	9	35 485	34 365
Forskuddsbetalte kostnader		122 698	104 176
Bankinnskudd		455 361	364 268
<u>Sum omløpsmidler</u>		<u>1 860 244</u>	<u>1 787 487</u>
 <u>SUM EIENDELER</u>		 <u>1 860 244</u>	 <u>1 787 487</u>
 <u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital 1/1		353 536	337 171
Årets resultat	8	224 889	16 365
<u>Egenkapital 31/12</u>		<u>578 425</u>	<u>353 536</u>
 <u>Langsiktig gjeld</u>			
Gjeldsbrevlån DNB	10	1 176 548	1 216 614
<u>Sum langsiktig gjeld</u>		<u>1 176 548</u>	<u>1 216 614</u>
 <u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		34 268	99 685
Forskudd sameiere		63 759	109 667
Påløpte renter		7 245	7 986
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<u>Sum kortsiktig gjeld</u>		<u>105 271</u>	<u>217 338</u>
 <u>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</u>		 <u>1 860 244</u>	 <u>1 787 487</u>

For styret i Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29
Oslo, [03.03.2026](#)

Henrik Tore Dahl
Styrets leder

Per Vidar Nilsen
Styremedlem

Ioana Christenson Troaca
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP

Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.

Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder

Sameiet er ikke pliktig til OTP.

Sameiet består av 20 seksjoner

Note 1 Andre inntekter

Inntekter for salg av kort til bruk av vaskemaskin	13 075
Purregebyr	280
Sum	13 355

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2025	28 351
Arbeidsgiveravgift	3 997
	32 348

Note 3 Driftstjenester

Tilleggstjenester gjelder deltagelse styremøte, gjennomføring ekstraordinært årsmøte tilbudsinnhenting og gjennomføring prosjekter, HMS runder, brannvern, håndtering felleslån, adm nøkler, calling anlegg og vaske kort

Note 4 Revisjon/regnskapshonorar

Ingen revisjonskostnader belastet for 2025. Regnskapsførsel 2025 er kr30 120,- Alle beløp er inkludert MVA.

Note 5 Reprasjoner og vedlikehold

Gressklipping	21 622
Div. materiale, utstyr og rekvista	9 152
Kontroll av brannalarmanlegget	13 584
	44 357

Note 6 Andre kostnader

Ligningsoppgave	3 024
Systemkostnader	15 078
Huseiernes Landsforbund	2 200
	20 302

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Hafrsfjordgaten 29

NOTER

Note 7 Forsikring

Forsiringspremie til Gjensidige for 2025	151 171	
Mottatt andel utbytte for 2025	14 610	
Forsikringskostnad 2025	<u>136 561</u>	

Note 8 Egenkapital

Egenkapital 1/1	353 536	
Årets resultat	224 889	
Egenkapital 31/12	<u>578 425</u>	

Note 9 Fjernvarme avregning 2025

Innbetaling A-konto	300 020	
Enegiforbruk	300 416	
Energiservice Techem	35 089	
Fjernvarme avregning 2025	<u>35 485</u>	

Note 10 Langsiktig gjeld

	Gjeldsbrevlån	Sum
Lån per 01.01.2025	1 216 614	1 216 614
Avdrag lån 2025	40 066	40 066
Lån per 31.12.2025	<u>1 176 548</u>	<u>1 176 548</u>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026

Forseglet av



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hafrsfjordgata 29 B
0268 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Christian Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 57 890
E-post: per.christian.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre