

aktiv.







Eiendomsmegler/Partner

## Heidi Siri Petersen

**Mobil** 906 93 484

**E-post** heidi.siri.petersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 35 866,-  
**Omkostn.:** Kr 189 470,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 715 336,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 210,-  
**Selger:** Rolf Theodor Roderburg

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1932  
**BRA-i/BRA Total** 76/89 kvm  
**Tomtstr.:** 1498.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 212, bnr. 462  
**Snr.** 10  
**Oppdragsnr.:** 1007250033

# Hjørneleilighet i 2.et. | Rolig, enveiskjørt gate | Balkong | Hyggelig utsyn | Loft -og kjellerbod

Eldre standard og stil, oppussing må påregnes så her har du mulighet til å skape din drømmeleilighet!

- Balkong på 6 kvm. med hyggelig utsyn
- Opprinnelig 2 soverom iht. byggetegning
- Godt med lagringsplass
- Loft -og kjellerbod
- Sykkelparkering ute og i kjeller
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Gangavstand til Frognerparken, Skøyenparken og Bygdøy
- Beboerparkering sone A



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	54
Energiattest .....	57
Nabolagsprofil .....	64
Eiendomskatt .....	67
Meglerbrev .....	70
Årsberetning .....	73
Vedtekter .....	86
Info til ny eier angående avløp .....	101
Formuesverdi .....	102
Originale byggetegninger .....	103
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 89 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Kjellerbod

#### 2. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue

#### 5. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Loftsbod

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

### Ikke målbare arealer

7 kvm. gulvareal loftsbod pga skråtak

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1498.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær m.m.

### Beliggenhet

Velkommen til Hafersfjordgata 35B, beliggende i en av byens mest attraktive områder.



Leiligheten har en flott beliggenhet på Frogner med kort vei til Frognerparken, Skøyen og Bygdøy. Området er preget av nydelig arkitektur, og ligger i umiddelbar nærhet til parker og servicetilbud, samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter innen gangavstand, samt bo i veletablerte, rolige, trygge og attraktive omgivelser.

#### Tur- og fritidsaktiviteter

Kort gangavstand til populære steder som Bygdøy Allé, Bogstadveien, Frognerveien, Karenlyst Allé og Aker Brygge med sine rikelige tilbud av gode restauranter, hyggelige kaféer og shoppingmuligheter. Bygdøy Allé ligger i umiddelbar nærhet og byr på rikt og spennende utvalg av mote, interiør og spesialbutikker. En kort spasertur fra leiligheten er Bogstadveien som er Oslos mest populære handlegate med alt av shoppingmuligheter. Karenlyst Allé har alt av servicetilbud tilgjengelig - her finner man over 70 ulike forretninger og rikelig med dagligvarebutikker, bakerier, kaffebarer, lunsj- og middagsrestauranter m.m. Kort vei til Aker Brygge/ Tjuvholmen med et meget godt utvalg for shopping og restauranter, samt mulighet for bading og vannaktiviteter.

Av rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet gjelder i første rekke Frognerparken og Skøyenparken men også Slottsparken og Uranienborgparken. Førstnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som b.la. Norsk Folkemuseum, Vikingmuseet og Frammuseet.

#### Skoler og barnehager

Skøyen Skole 1 - 7 trinn

Ris skole 8 - 10 trinn

Majorstuen skole, 1-10 trinn

Hartvig Nissen videregående skole

Oslo Handelsgymnasium

Tusindhuus barnehage, 1-6 år

Frognerkillen barnehage, 1-6 år

Skillebekk barnehage, 1-6 år

Av utdanningsmuligheter er det gode transportmuligheter til blant annet HiO, Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI.

#### Offentlig kommunikasjon

Området gir meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane, tog og flybuss. Nærmeste bussholdeplass er rett ved (buss 30, 31 og 20), nærmeste trikkeholdeplass er Elisenbergveien/ Vigelandsparken (trikk 12). T-bane fra

Nationaltheatret. Tog og flybuss fra Skøyen. I tillegg er det god tilgang på bysykler i nærområdet.

#### **Adkomst**

Adkomst fra Hafrsfjordgata. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er prim ert leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Vigelandsparken barnehage, Schafte kken Menighets barnehage og T rtberg Kavnas-barnehage.

#### **Skolekrets**

Skøyen skole.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Olav Kyrres plass med linje 20, 30 og 31 ca 300 m

Trikk: Nobels gate med linje 13 ca 400 m

Tog: Skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 1,5 km

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 1,5 km

#### **Bygningssakkyndig**

Jan-Petter Vie

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggem te**

Bygning antatt fundamentert til støpt mur, yttervegger i mur med teglsteinsfasader, glatt entredør, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, glassdør, 1+1 og 2-lags vinduer og valmet tak tekket med takstein.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. K per oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.



## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, soverom og stor stue med utgang til balkong på ca 6 kvm.  
Det medfølger loft- og kjellerbod.

## Standard

### UTVENDIG

Det er skiftet ut 2 stk. 2-lags vinduer med isolerglass i 2007, vinduer ellers er fra byggeåret. Nyere glatt lyd/brannklassifisert entredør, og dobbelt balkongdør med glass fra 2007. Balkong med støpt dekke ut fra stue. Størrelse 6 m2.

### INNENDIG

Gulv med heltregulv, fliser og korkbelegg. Vegger med malte flater, malt strie, tapet og fliser. Himlinger med spilehimling og malte flater. Etasjeskillere med støpt dekke. Innvendige malte nyere og eldre dører. Glassdør til soverom.

### VÅTROM

Baderom med wc, servant og dusj. Det er opplyst at baderommet ble renoveret i 2019 med bla. sluk, membran, varmekabler, fliser, tapet, servantskap, røropplegg m.m. i 2019. Det er eldre toalett, strålovn på vegg m.m. Det er opplyst at det foreligger faktura fra utførende entreprenør på oppbygging av rommet. Det foreligger ingen dokumentasjon ellers på renoveringen av baderommet. Vegger med fliser og tapet. Himling med spilepaneler. Fliselagt gulv med varmekabler. Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er montert servantskap med høyglansfronter og speil i rommet. Det er naturlig avtrekk fra rommet. Det er foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.

### KJØKKEN

Noe eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum, opplegg til vaskemaskin og opplegg til oppvaskmaskin. Noe eldre ventilator med avtrekk til kanal.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er eldre røropplegg i kobber på kjøkken. Det er rør i rør opplegg fra 2019 på bad. Koblingskap til rør i rør er plassert bak servantskap på bad. Det er eldre hovedvannrør i kobber og soilrør i støpejern i bygningen. Det er eldre avløpsrør i plast på kjøkken, og rør fra 2019 på bad. Det er naturlig ventilasjon i boligen med avtrekk til luftkanaler og ventiler i vinduer. Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i boligen. Det er opplyst at det er boret etter bergvarme i ca. 2014. Det er eldre el-anlegg i boligen. Sikringskap med eldre automatsikringer. Det er opplyst at det er gjennomført el-kontroll i boligen i 2022.

Info fra takstmann:

Bolig med normal eldre standard.

Baderom er renoverert i 2019, 2 vinduer og balkongdør er fra 2007 m.m. Entredør er nyere. Generell renovering ellers må påregnes. Det er eldre el-anlegg, deler av røropplegg, radiatorer og røropplegg til disse, kjøkken, gulv og overflater, innvendige dører, flere vinduer, balkong m.m.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort forandringer på skillevegger i boligen.

Forhold som har fått tilsandsgrad 2:

- Vinduer
- Balkong
- Overflater
- Etasjeskille
- Radon
- Innvendige dører
- Overflater vegger og himling bad
- Overflater gulv bad
- Ventilasjon bad
- Overflater og innredning kjøkken
- Avtrekk kjøkken
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Vannbåren varme
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt 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.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende regler. Beboerparkering sone A.



Forsikringsselskap  
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer  
79365437

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### 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.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

## Energi

### Oppvarming

Fyring via radiatorer.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Grønn

### Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 1 355

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 884

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 538 475

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

585/10000

## Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, akonto fyring/varmtvann, vaktmester, renhold, felles strøm og forsikring, drift og vedlikehold.

Lån nr: 9041713914; Renter akonto 62,00,-

Lån nr: 9041713914; Avdrag akonto 312,00,-

Fellesanlegg tv/nett 424,00,-

Fellesutgifter 4 412,00,-

Opplysninger gitt av forretningsfører.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 210

## Andel Fellesgjeld

Kr 35 866

## Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

## Andel fellesformue

Kr 23 296

## Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Hafrsfjordgt 35

### Organisasjonsnummer

971279281

### Om sameiet

Sameiet består av 15 boligseksjoner.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lån. Sameiet har 2 lån som står til rest med hhv. kr 521.629,- (felles) og et IN lån til rest kr 74.658,-. Denne seksjonens andel av IN lån er kun kr 5.004,- som er ferdig nedbetalt 30.06.2026.

#### Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

#### Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 44 861,-

Budsjett for 2024 var kr 162 170,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 232 126,-

#### Styregodkjenning

Det praktiseres ikke styregodkjenning.

#### Vedtakter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtakter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgangen.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

Forretningsfører

Oae Forretningsførsel AS

## Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 462, seksjonsnummer 10 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:

301/212/462/10:

22.10.1931 - Dokumentnr: 990616 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:462

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1983 - Dokumentnr: 515528 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 585/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

Navn

Hafrsfjordgata 35

Kategori

Enkeltminne bygning

Vern

Vernet etter PBL

Registrert av

Byantikvaren i Oslo

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 22.07.1933 vedrørende våningshus.

Et ekspedisjonsdokument er forjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er

førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på

(oppmålingsjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig)

attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre

bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert)

for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer i

hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Leiligheten ser ut som den var originalt en 4-roms fra byggetegningene fra 1932.

Kjøkkenet er nå større og en del av dette rommet som opprinnelig var til hushjelp.

Samt stuen er større grunnet fjerning av vegg mellom stue og soverom. Vedlagt

salgsoppgave ligger originale byggetegninger.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.1933.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig.

#### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

#### Regulering

Området er regulert til bolig tilhørende anlegg jf. reguleringsplan S-2255 ifølge Oslo

kommune.

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 202456098. Hafrsjordgata 33 A og B - Rehabilitering/Fasadeendring.  
Saksnummer: 202311540. Hafrsjordgata 31 A-B - Skifte av sluk og opplegg for vann- og avløpsrør i 26 leiligheter.

Saksnummer: 202108181. Kristinelundveien 13 - Bruksendring av loft til bolig, fasadeendringer og oppføring av garasje.

Saksnummer: 202216581. Kristinelundveien 7 - Tilbygg og endring av mur.

Saksnummer: 202454681. Hafrsjordgata 27 - Rehabilitering av skorstein.

Saksnummer: 201505096. Hafrsjordgata 26 - Oppføring av balkong.

Saksnummer: 201210425. Nobels gate 20 - Oppføring av 12 nye balkonger.

Saksnummer: 202316308. Nobels gate 20 A - Bytte vinduer - H0101.

Saksnummer: 201702322. Kristinelundveien 14 - Underbygging, oppføring av terrasse, og bruksendring av del av kjeller.

#### Pågående plansaker:

Saksnummer: 202302013 - Regulerings sak. Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering. Oppstart planarbeid kunngjort og varslet 17.04.2023.

Eiendommen er oppført på byantikvarens "Gule liste". Ettersom eiendommen er registrert i Gul liste skal Byantikvaren gi en rådgivende uttalelse i eventuelle byggesaker som berører eiendommen. For ytterligere informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kulturminner-og-bevaring/gul-liste>

#### Adgang til utleie

Utleie er tillatt. All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på [post@oae.no](mailto:post@oae.no) med kontaktinformasjon til leietager.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmeidler 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](http://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. 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](http://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.

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.

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 490 000 (Prisantydning)

---

35 866 (Andel av fellesgjeld)

---

7 525 866 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

188 120 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

189 470 (Omkostninger totalt)

200 370 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

203 170 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 715 336 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 726 236 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 729 036 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 189 470

#### 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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt 1% provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

#### **Oppdragsansvarlig**

Heidi Siri Petersen  
Eiendomsmegler/Partner  
[heidi.siri.petersen@aktiv.no](mailto:heidi.siri.petersen@aktiv.no)  
Tlf: 906 93 484

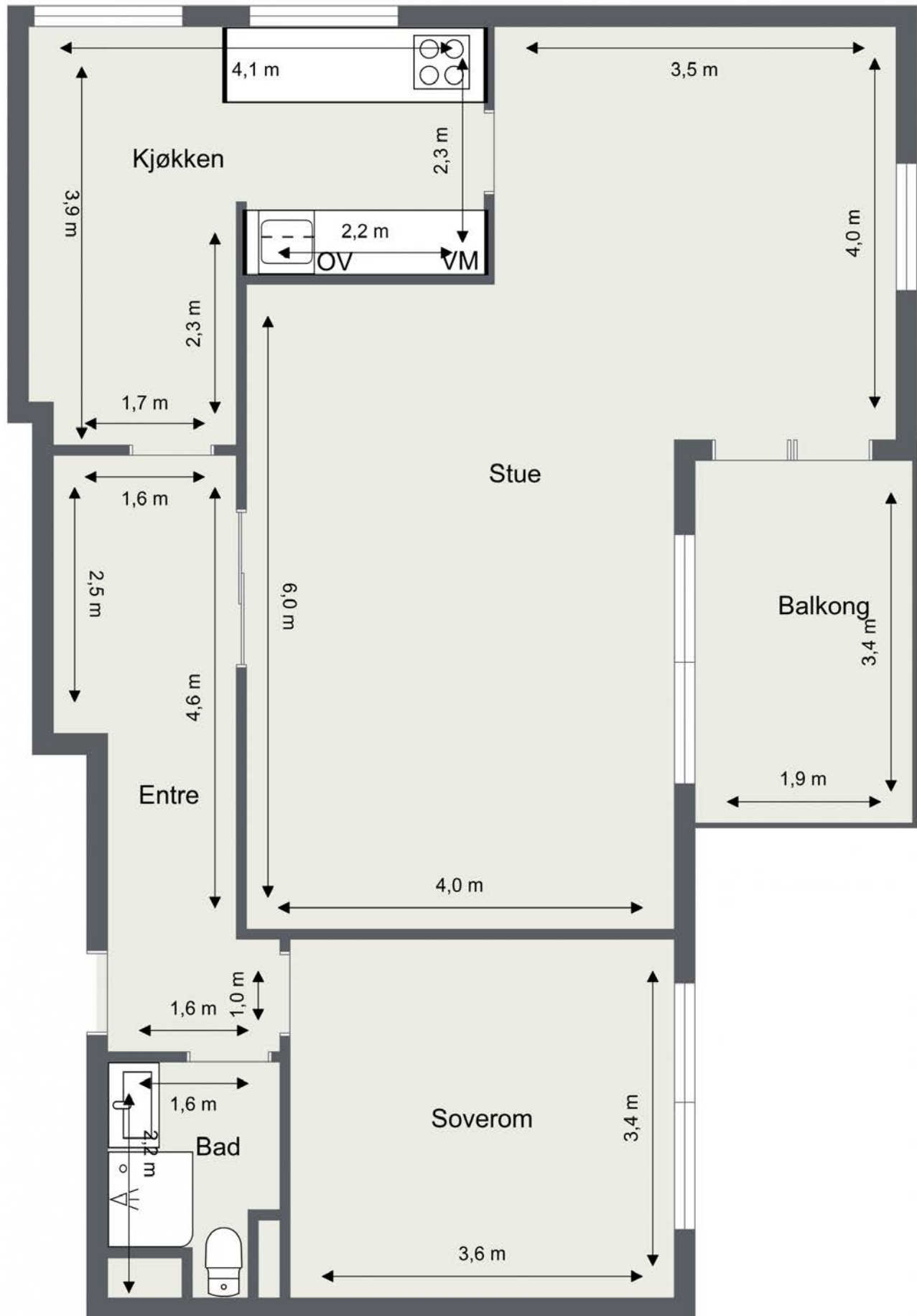
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO







## 2. Etasje











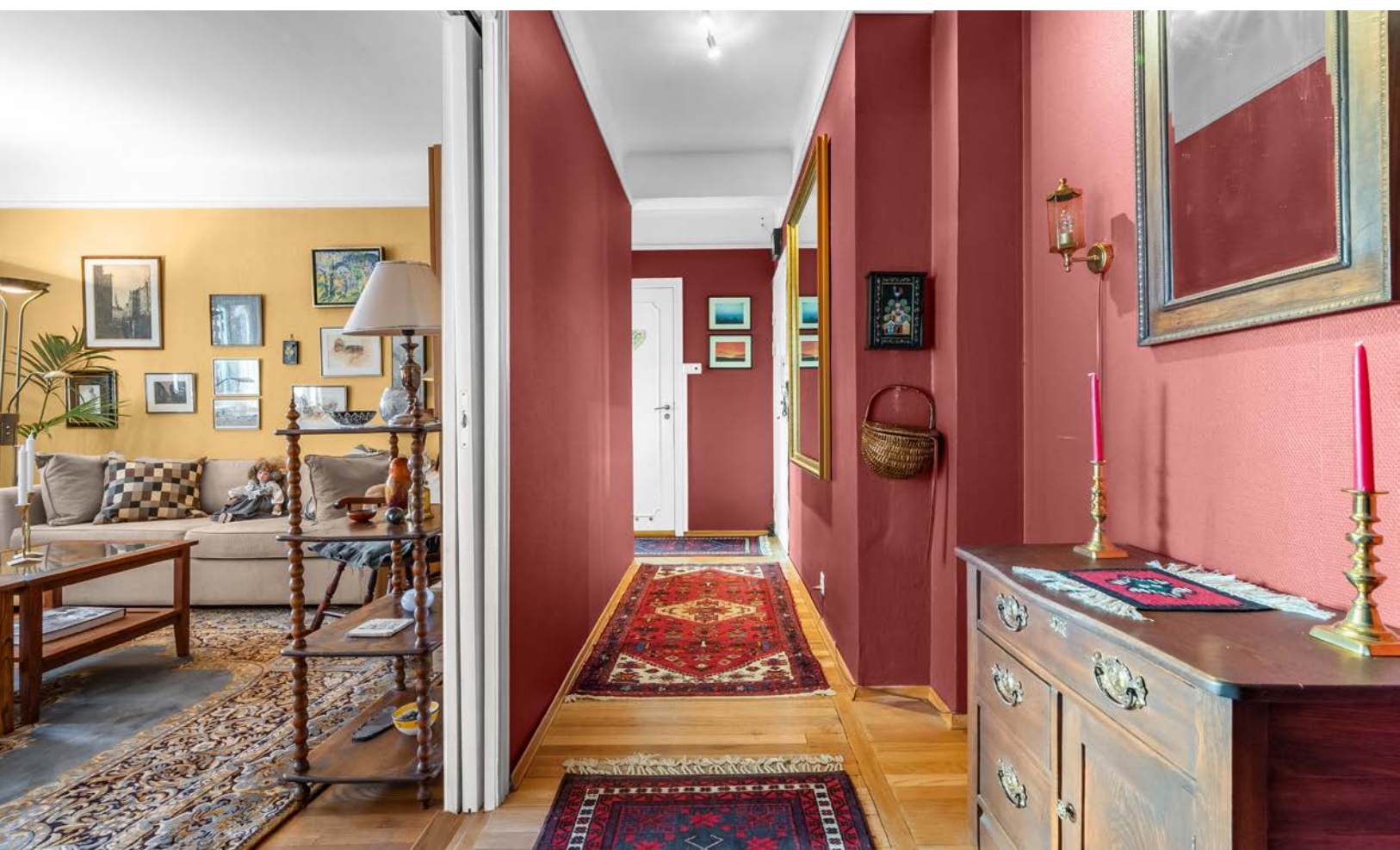








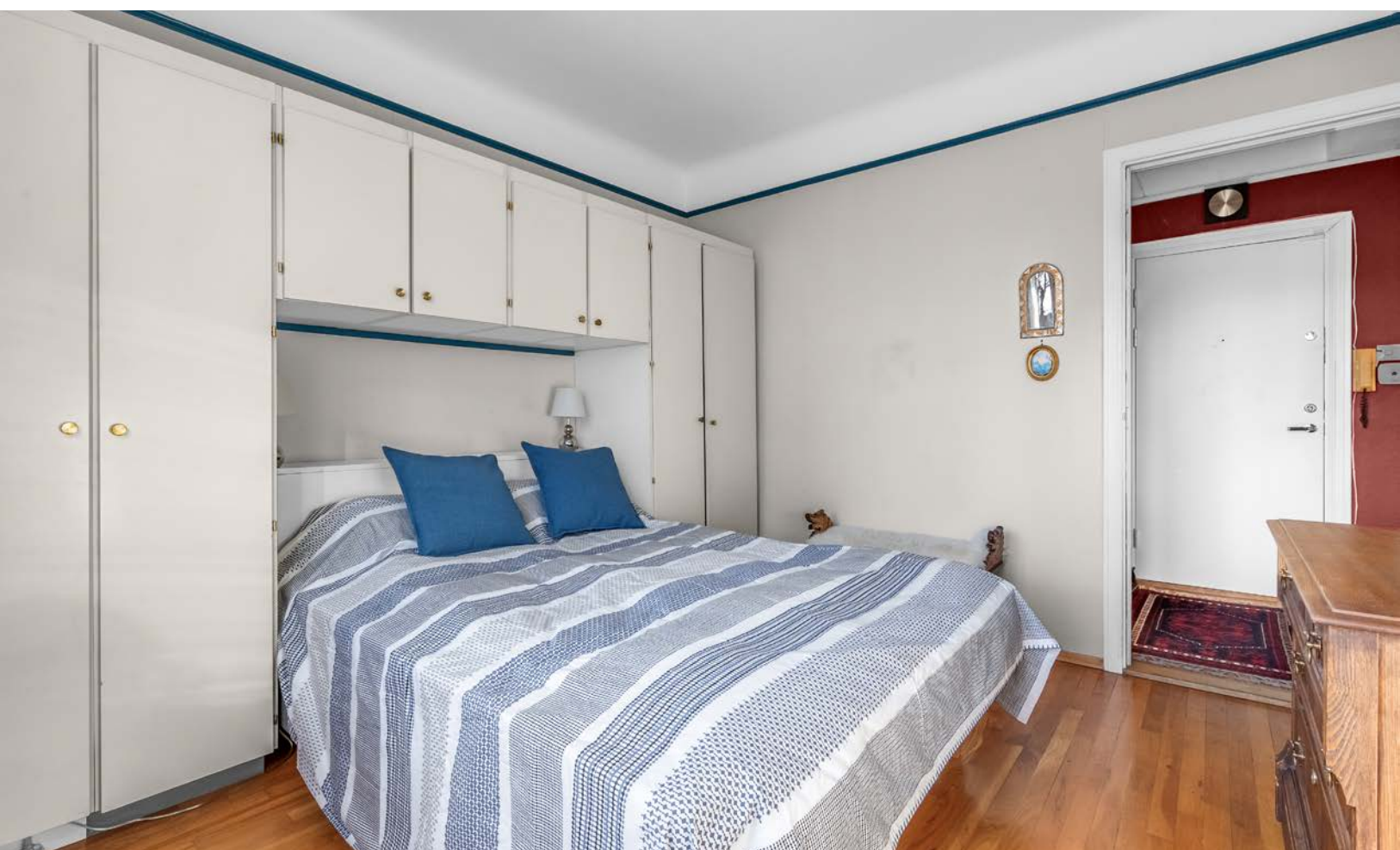
















































# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Hafrsfjordgata 35 B, 0268 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 212, bnr. 462, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 11114-1976

Referansenummer: VJ9892

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie

Vår ref:



Akershus Takst DA  
**B**olig og  
**E**iendomstakst AS  
Mob.: 93 00 77 18  
Org.nr. 996 778 500 MVA



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

*Jan-Petter Vie*

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygning antatt fundamentert til støpt mur, yttervegger i mur med teglsteinsfasader, glatt entredør, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, glassdør, 1+1 og 2-lags vinduer og valmet tak tekket med takstein.

Bolig med normal eldre standard.

Baderom er renoverert i 2019, 2 vinduer og balkongdør er fra 2007 m.m.

Entredør er nyere.

Generell renovering ellers må påregnes.

Det er eldre el-anlegg, deler av røropplegg, radiatorer og røropplegg til disse, kjøkken, gulv og overflater, innvendige dører, flere vinduer, balkong m.m.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1932

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er skiftet ut 2 stk. 2-lags vinduer med isolerglass i 2007, vinduer ellers er fra byggeåret.

Nyere glatt lyd/brannklassifisert entredør, og dobbelt balkongdør med glass fra 2007.

Balkong med støpt dekke ut fra stue. Størrelse 6 m2.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med heltregulv, fliser og korkbelegg. Vegger med malte flater, malt strie, tapet og fliser. Himlinger med spilehimling og malte flater. Etasjeskillere med støpt dekke.

Innvendige malte nyere og eldre dører. Glassdør til soverom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Baderom med wc, servant og dusj. Det er opplyst at baderommet ble renoverert i 2019 med bla. sluk, membran, varmekabler, fliser, tapet, servantskap, røropplegg m.m. i 2019. Det er eldre toalett, strålovn på vegg m.m. Det er opplyst at det foreligger faktura fra utførende entreprenør på oppbygging av rommet. Det foreligger ingen dokumentasjon ellers på renoveringen av baderommet.

Vegger med fliser og tapet. Himling med spilepaneler.

Fliselagt gulv medvarmekabler.

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Det er montert servantskap med høyglansfronter og speil i rommet.

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Det er foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Noe eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum, opplegg til vaskemaskin og opplegg til oppvaskmaskin.

Noe eldre ventilator med avtrekk til kanal.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er eldre røropplegg i kobber på kjøkken. Det er rør i rør opplegg

fra 2019 på bad. Koblingskap til rør i rør er plassert bak servantskap på bad.

Det er eldre hovedvannrør i kobber og soilrør i støpejern i bygningen.

Det er eldre avløpsrør i plast på kjøkken, og rør fra 2019 på bad.

Det er naturlig ventilasjon i boligen med avtrekk til luftekanaler og ventiler i vinduer.

Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i boligen. Det er opplyst at det er boret etter bergvarme i ca. 2015.

Det er eldre el-anlegg i boligen. Sikringskap med eldre automatsikringer. Det er opplyst at det er gjennomført el-kontroll i boligen i 2022.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

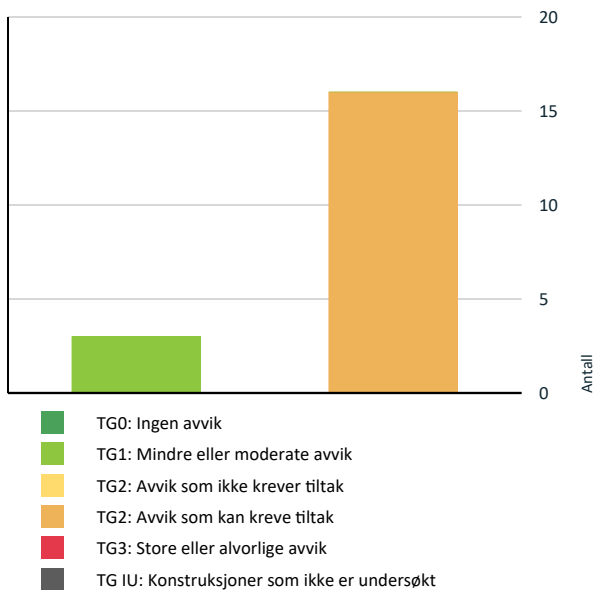
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er gjort forandringer på skillevegger i boligen.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1932

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Vinduer

Det er skiftet ut 2 stk. 2-lags vinduer med isolerglass i 2007, vinduer ellers er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er slitasje, malingsflass m.m. på eldre vinduer. Det er sprekke i glass på kjøkkenvindue.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### ! TG 1 Dører

Nyere glatt lyd/brannklassifisert entredør, og dobbelt balkongdør med glass fra 2007.

#### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke ut fra stue. Størrelse 6 m<sup>2</sup>.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er stedvis løs støp/bom i støpt dekke, det er synlig slitasje, manglende maling, enkelte riss m.m. Det er eldre tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utbedringer av tettesjikt, støpt dekke m.m. må påregnes.

### INNENDIG

#### ! TG 2 Overflater

Gulv med heltregulv, fliser og korkbelegg. Vegger med malte flater, malt strie, tapet og fliser. Himlinger med spilehimling og malte flater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, glipper, gulvknirk, misfarging m.m. på gulv, det er løst korkbelegg, løse gulvlister m.m. Det er eldre overflater med stedvis slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

#### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter i boligen .

**Konsekvens/tiltak**

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

#### ! TG 2 Radon

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte nyere og eldre dører. Glassdør til soverom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Flere dører må justeres. Det er skader på terskel, slitasje på terskel m.m.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom med wc, servant og dusj. Det er opplyst at baderommet ble renoveret i 2019 med bla. sluk, membran, varmekabler, fliser, tapet, servantskap, røropplegg m.m. i 2019. Det er eldre toalett, strålovn på vegg m.m. Det er opplyst at det foreligger faktura fra utførende entreprenør på oppbygging av rommet. Det foreligger ingen dokumentasjon ellers på renoveringen av baderommet.

Årstall: 2019



# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tapet. Himling med spilepaneler.

Årstall: 2019

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig malingsflass i støpt dekke over spilehimling. Det antas at dette kommer fra fukt i gulv på bad i etasjen over.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring må påregnes.

## 2 ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv medvarmekabler.

Årstall: 2019

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

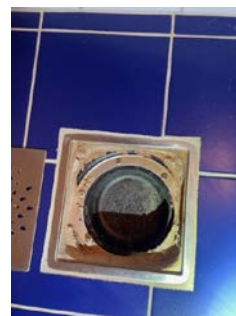
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## 2 ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2019



## 2 ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert servantskap med høyglansfronter og speil i rommet.

Årstall: 2019

## 2 ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Noe eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og ventilator. Kjøkkenen med oppvaskkum, opplegg til vaskemaskin og opplegg til oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## 2 ETASJE > KJØKKEN

### ⓘ TG 2 Avtrekk

Noe eldre ventilator med avtrekk til kanal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ventilator tilsier at det må påregnes utskifting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ⓘ TG 2 Vannledninger

Det er eldre røropplegg i kobber på kjøkken. Det er rør i rør opplegg fra 2019 på bad. Koblingsskap til rør i rør er plassert bak servantskap på bad.

Det er eldre hovedvannrør i kobber og soilrør i støpejern i bygningen.

#### Vurdering av avvik:

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

Rørskap på bad er plassert bak servantskap på bad. For å kunne åpne rørskapet må man demontere servantskap.

#### Konsekvens/tiltak

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

Utbedring må påregnes.

### ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør i plast på kjøkken, og rør fra 2019 på bad.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ⓘ TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med avtrekk til luftkanaler og ventiler i vinduer.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ⓘ TG 2 Vannbåren varme

Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i boligen. Det er opplyst at det er boret etter bergvarme i ca. 2015.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er eldre el-anlegg i boligen. Sikringsskap med eldre automatsikringer. Det er opplyst at det er gjennomført el-kontroll i boligen i 2022.

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

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider



# Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er utført el-arbeider på bad i 2019. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet.**

## Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det er montert sikringsskap uten dør i entre. Sikringsskap skal ha branntett innbygging. Utbedringer må påregnes. Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		10		10			10
2 Etasje	76			76	6		76
Loft		3		3		7	10
<b>SUM</b>	<b>76</b>	<b>13</b>			<b>6</b>	<b>7</b>	<b>96</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er gjort forandringer på skillevegger i boligen.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Rolf Theodor Roderburg	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	462		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Hafersfjordgata 35 B

#### Hjemmelshaver

Roderburg Ragnhild

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Frogner.  
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.  
Det er gode lysforhold i leiligheten.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær m.m.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER



# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/V19892>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250033	
Selger 1 navn	
Rolf Theodor Roderburg	
Gateadresse	
Hafrsfjordgata 35B	
Poststed	Postnr
OSLO	0268
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Ragnhild Roderburg
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Elisabeth Roderburg
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1007250033



## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Theodor Roderburg	bbecb6839d624c11cd39ad7 84269a6b7f56e644c	05.03.2025 15:15:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

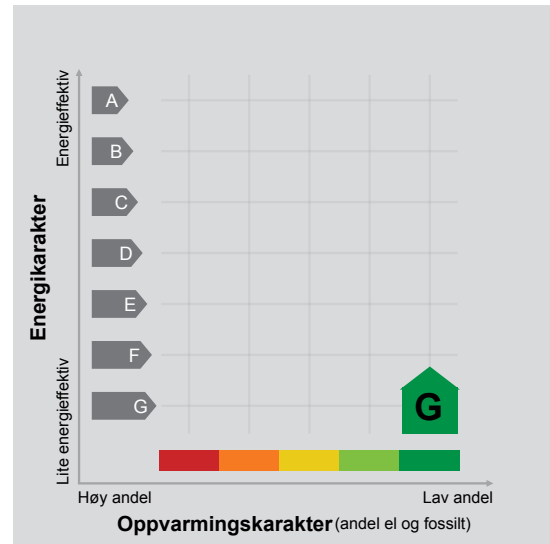
Document reference: 1007250033

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Hafersjordgata 35B
Postnummer	0268
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	462
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-87764
Dato	05.03.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1933
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	70
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

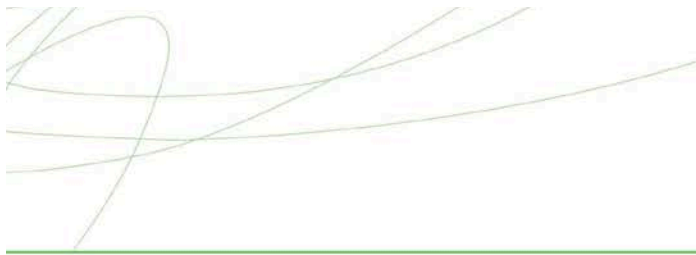
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 14: Slå el.apparater helt av**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



**Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

# Nabolagsprofil

Hafsrfsjordgata 35B - Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 104 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Etablerere**
- **Enslige**



## Offentlig transport

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	3 min 0.3 km
Nobels gate Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.7 km

## Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	16 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	19 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	19 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	27 min 2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 2.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	23 min 1.7 km
Wang Toppidrett 18 klasser	25 min 1.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

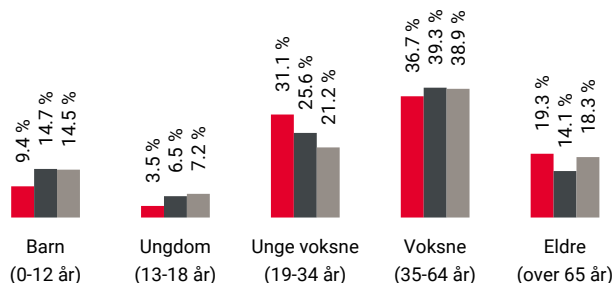
Veldig bra 81/100



## 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	3 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 24 barn	4 min 0.3 km
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.6 km

## Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Frognerveien	7 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 2025

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



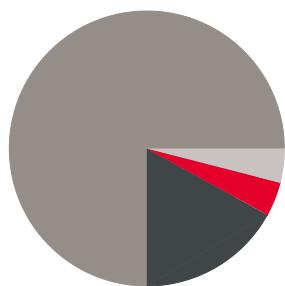
### Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

## Sport

Oslo Tennisklubb	11 min
Tennis	0.8 km
Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Tennis	0.9 km
EVO Sjølyst	14 min
SATS Sjølyst	14 min

## Boligmasse



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

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

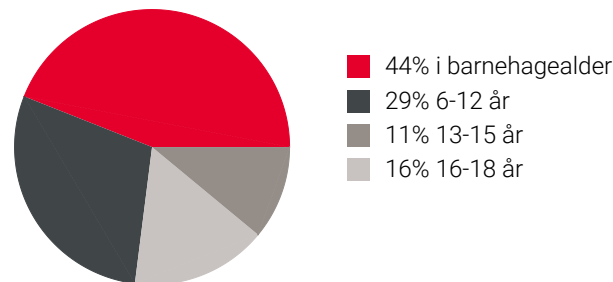
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Tårnhuset	14 min
Apotek 1 Frogner	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 58%

- Thune/Vigelandmuseet
- Oslo og omegn
- Norge

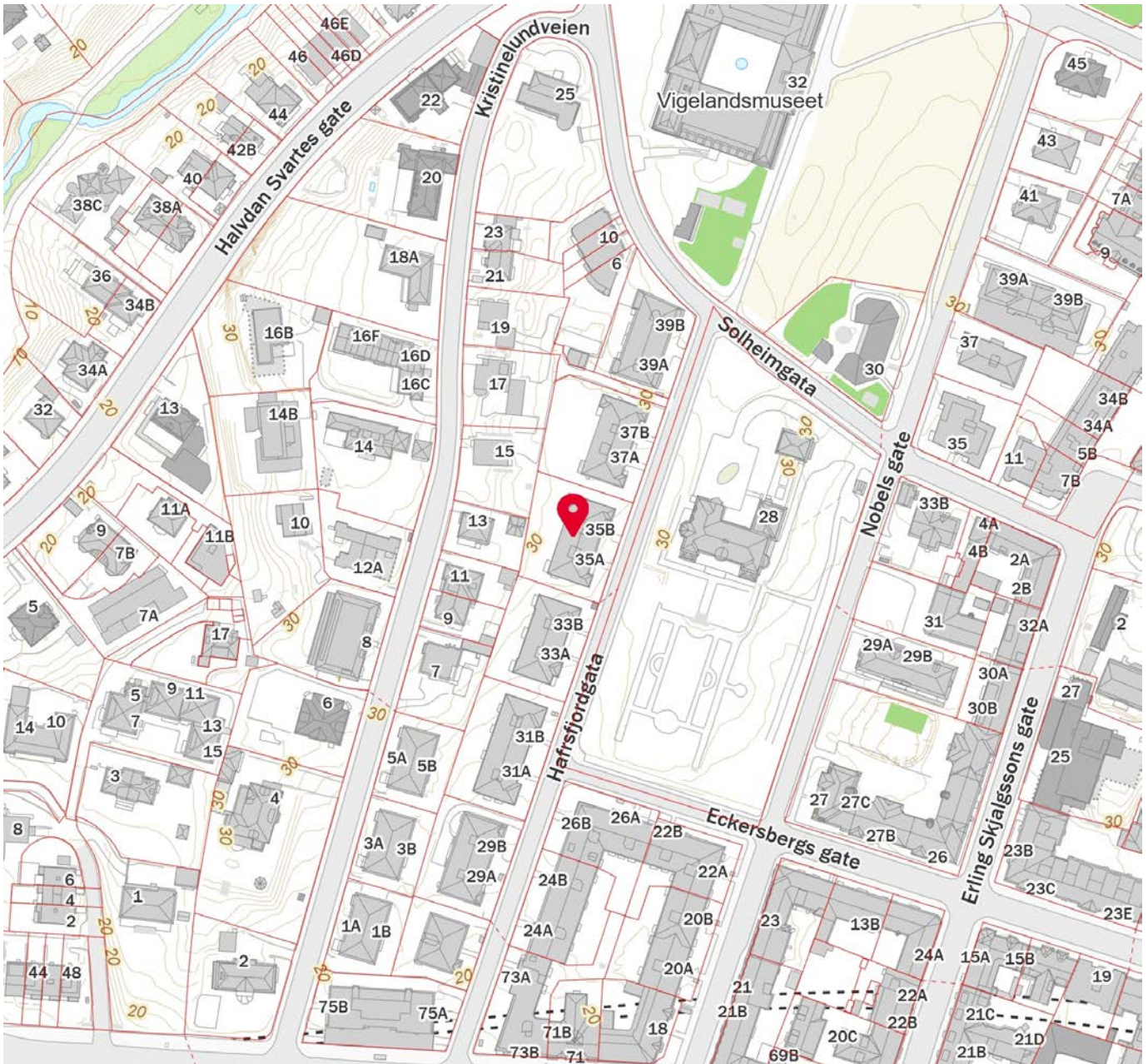
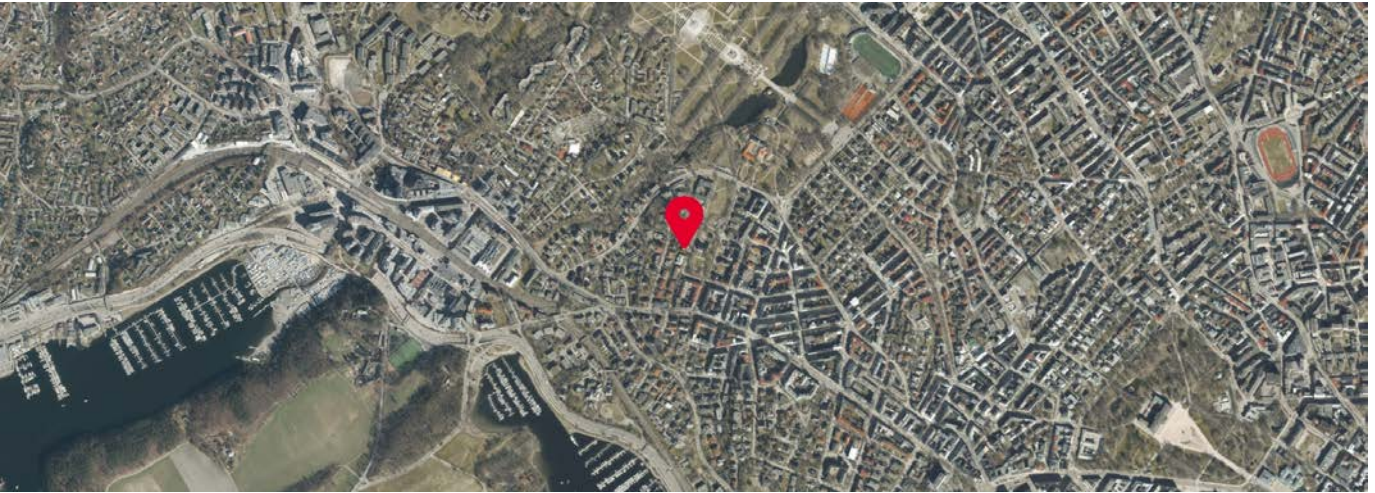
## Sivilstand

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



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





 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

### Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

### Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-212/462</b>	<b>DeINr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 218 366,84</b>
Eiendomsadresse:	Hafrsfjordgata 35B 0268 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Hafrsfjordsgt 35 v/Oae Forretningsførsel As, Postboks 149 1309 RUD		
Eiernavn:	SAMEIET HAFRSFJORDSGT 35	<b>Totalt</b>	<b>NOK 218 366,84</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	54 352,54	0,00	25030000061388022	11410519	04.03.2025	25.03.2025
<b>Totalt å betale</b>			<b>54 352,54</b>					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.  
 Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevningsetaten på telefon 21 01 40 04.  
 For restanser for innværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Feie- og tilsynsgebyr	4 374,00
Renovasjonsgebyr	69 834,88
Vann- og avløpsgebyr	144 157,96
<b>Totale avgifter</b>	<b>218 366,84</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-212/462/0/10</b>	<b>DelNr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 0,00</b>
Eiendomsadresse:	Hafrsfjordgata 35B 0268 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 355,00
Fakturamottaker:	Roderburg Rolf Theodor Brennagrenda 7 1279 OSLO		
Eiernavn:	DBO Roderburg Ragnhild	<b>Totalt</b>	<b>NOK 1 355,00</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	<b>338,75</b>	<b>0,00</b>	25030000169663037	11379856	04.03.2025	25.03.2025
<b>Totalt å betale</b>			<b>338,75</b>					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.  
 Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevningsetaten på telefon 21 01 40 04.  
 For restanser for innværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt	1 355,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>1 355,00</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Frognerveien 22  
0263 OSLO

Dato: 06.03.2025

Deres ref.: 1007250033  
Vår ref.: 010-1-10 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 06.03.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 10 i Sameiet Hafrsfjordgt. 35 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Hafrsfjordgt. 35
Org.nr.:	971279281
Seksjonsnr.:	10
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	79365437
Selger(e):	Roderburg d/BO, Ragnhild
Adresse:	Hafrsfjordgt. 35 B, 0268 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	35 866
Andel formue pr 31.12.2024	23 296

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9041713914; Renter a'konto	62,00
Lån nr: 9041713914; Avdrag a'konto	312,00
Fellesanlegg tv/nett	424,00
Fellesutgifter	4 412,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 210,00

Restanser per d.d. kr. 10 208,00

**Lån.** Sameiet har 2 lån som står til rest med hhv. kr 521.629,- (felles) og et IN lån til rest kr 74.658,-. Denne seksjonens andel av IN lån er kun kr 5.004,- som er ferdig nedbetalt 30.06.2026.

Noterte heftelser:

For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på [post@oae.no](mailto:post@oae.no) med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger: kr 4.000,- inkl. mva

Eierskiftegebyr kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:

Eierskiftemelding sendes til [post@oae.no](mailto:post@oae.no). Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

**Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig sluttmelding med vanlig post.**

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Vivi Ann Larsen. Mob. 92210473,  
e-post: [larsen.viviann@gmail.com](mailto:larsen.viviann@gmail.com)

Postadresse:  
Postboks 149  
1309 Rud

Besøksadresse:  
Rudsletta 12  
1351 Rud

E-post: [post@oae.no](mailto:post@oae.no)  
Telefon: 240 22 240



Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

**OAE Forretningsførsel AS**

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130

E-post: [post@oae.no](mailto:post@oae.no)

Hjemmeside: [oae.no](http://oae.no)

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

Postadresse:  
Postboks 149  
1309 Rud

Besøksadresse:  
Rudsletta 12  
1351 Rud

E-post: [post@oae.no](mailto:post@oae.no)  
Telefon: 240 22 240

## PROTOKOLL

### Ordinært årsmøte i Sameiet Hafrsfjordgate 35 som ble avholdt

17. april 2024 kl. 18.00 på Frogner Seniorsenter, Zahlkasserer Schafths plass 3

---

Følgende seksjoner møtte: 01, 04, 06, 09, 11, 12 og 14. Det ble levert fullmakt fra: 05, 10, 13 og 15.  
Til sammen: 11 stemmeberettigede.

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

- SAK 1            KONSTITUERING**
- A) Valg av møteleder.  
Som møteleder ble foreslått Erik Keiserud.  
**Vedtak:** Valgt.
- B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.  
Som møtesekretær ble foreslått Kjell Arne Sjøvik og til å underskrive protokollen ble foreslått Bente Braathen.  
**Vedtak:** Valgt.
- C) Registrering av stemmeberettigede etter sameierliste.  
**Vedtak:** Godkjent.
- D) Godkjenning av innkalling og dagsorden.  
**Vedtak:** Godkjent.
- SAK 2            ÅRSBERETNING**  
Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning  
**Vedtak:** Godkjent.
- SAK 3            ÅRSOPPGJØRET 2023**  
Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner:  
Kr. 44.861,- i overskudd overføres annen egenkapital.  
**Vedtak:** Godkjent.  
Styreleder orienterte om årsaken til de høye strømkostnadene. Det kom forslag fra årsmøtet om at snømåking bør gjelde begge oppganger. Det kom også spørsmål om hva HMS-kontroll var og styreleder orienterte om det.
- SAK 4            GODTGJØRELSE TIL STYRET**  
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 25.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.  
**Vedtak:** Godkjent.

**SAK 5****BUDSJETT 2024**

Inklusiv ekstra innkalling av felleskostnader kr. 100.000,-.

**Vedtak:** Vedtatt.

Styreleder gikk gjennom postene i budsjettet og kommenterte drift og vedlikehold posten:

- Videre rehabilitering av hagen er foreløpig lagt på is
- Male oppgangene så snart økonomien tillater det
- Installering av vifter i pipene i B-oppgangen ved behov
- Rehabilitering av balkongene i A-oppgangen mot hagen, dog bør dette arbeidet trolig finansieres ved låneopptak
- Installering av seriekoblet brannvarslingsanlegg i boenhetene er under vurdering

**SAK 6****SAKER TIL BEHANDLING**

A) Dørmatter. Styret foreslår innkjøp av ensartede dørmatter utenfor hver leilighet og innenfor utgangsdører.

**Vedtak:** Vedtatt. Det kom innspill fra årsmøtet om det er viktig å ta hensyn til størrelsen på mattene i oppgang B i 2.etg Braathen/Roderbourg og 3.etg tilsvarende leiligheter.

**SAK 7****VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år.

Som styreleder for 1 år ble foreslått: Vivi Ann Larsen.

**Vedtak:** Valgt.

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

Som styremedlem for 2 år ble foreslått Oscar Michaelsen.

**Vedtak:** Valgt.

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Som varamedlemmer ble foreslått Maxim Alexander Hammel og Nikolay Beck (med forbehold om at han er villig).

**Vedtak:** Valgt.



Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Vivi Ann Larsen	valgt 2024 for 1 år
Styremedlem:	Anemone W. Våge	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Oscar Michaelsen	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem:	Alexander Hammel	valgt 2024 for 1 år
Varamedlem:	Nikolay Beck	valgt 2024 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 19:15

Protokollen ble godkjent av undertegnede,

Erik Keiserud /s/  
Møteleder

Bente Braathen /s/  
Protokollvitne

## INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hafrsfjordgate 35,  
17. april 2024 kl. 18.00 på Frogner Seniorsenter, Zahlkasserer Schafts plass 3

### SAKLISTE:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Valg av sekretær og protokollvitner
  - C) Registrering av stemmeberettigede
  - D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. **ÅRSBERETNING**

Se vedlegg.
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

Se vedlegg.
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 25.000,- + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2023 til ordinært sameiermøte 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer
5. **BUDSJETT 2024**

Inklusiv ekstra innkalling av felleskostnader kr 100.000,- Se vedlegg.
6. **SAKER TIL BEHANDLING**
  - A) Dørmatter. Styret foreslår innkjøp av ensartede dørmatter utenfor hver leilighet og innenfor utgangsdørene.
7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**RUD, 26. MARS 2024**

**FOR STYRET I  
SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35**

*Kate Gry Røed*

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

## SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35

### ÅRSBERETNING FOR 2023

#### 1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Sameiet Hafrsfjordgate 35, gnr. 212, bnr. 462, org. nr.: 971 279 281, i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 15 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30. desember 1983.

Sameiets adresse er ved forretningsfører OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149, 1309 Rud.

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Erik Keiserud	valgt 2022 for 2 år
Styremedlem:	Anemone W. Våge	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Torgeir Sunde	valgt 2023 for 2 år
Varamedlem:	Frida Nilssen	valgt 2023 for 1 år
Varamedlem:	Vivi Ann Larsen	valgt 2023 for 1 år

#### Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

#### Regnskap/Forsikring:

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS. Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 79365437.

#### 2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2023 et resultat på kr. 44.861,- som styret foreslår at overføres egenkapitalen. Betalte avdrag på lån er ikke fratrukket i resultatet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne- og formuesforhold, se balansen som medfølger årsregnskapet.



### 3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

### 4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

### 5. Styrets arbeid

Det har i 2023 vært avholdt 7 styremøter. I tillegg har det vært en omfattende e-postkorrespondanse, dels innad i styret og dels med utenforstående personer/firmaer.

Årsmøtet 2023 ble avholdt 19. april 2023 på Frogner Seniorsenter.

Vårdugnaden ble gjennomført 9. mai og høstdugnaden 23. oktober 2023.

Det viktigste vedlikeholdsarbeidet i 2023 var reparasjon av skaden på en av balkongene ved A-oppgangen. Styret besluttet å utsette rehabilitering av den delen av hagen som vender ut mot naboeiendommen Kristinelundvei 13. En lekkasje i røranlegget i kjelleren under A-oppgangen ble utbedret.

Rørleggersentralen har foretatt årlig inspeksjon av VVS i fellesarealene. Forslag til tiltak vil bli fulgt opp av styret så langt det anses nødvendig og økonomien tillater det.

Det er inngått ny avtale med FireSafe om årlig kontroll av brannsikringsutstyret i fellesarealene. Brannslukningsapparatene i fellesarealene er skiftet ut. Videre er det inngått ny strømvartale (basert på spot-pris) med Fortum.

I løpet av året har Handelsbanken flere ganger økt renten på sameiets tre lån i banken. Den nominelle renten er per 2. februar 2024 på henholdsvis 7,85% (ett lånet) og 8,1%. Ett av lånene vil være nedbetalt per 1. juni 2024. Når det gjelder størrelsen på lånene, vises til årsregnskapet. Styret vil på årsmøtet foreslå at det ene av de gjenværende lånene (IN-lånet) innløses i løpet av 2024.

Strømforbruket til varmeanlegget økte sterkt i løpet av vintermånedene, trolig som følge av manglende styring av el-kjelen. Styret fant det derfor nødvendig å koble ut el-kjelen i mai måned. Styret har brukt mye tid på å få løst problemene med varmeanlegget. Disse problemene viste seg særlig ut over høsten med kaldere vær fordi flere av leilighetene ikke fikk nok varme i radiatorene. Flere firmaer ble kontaktet og gikk gjennom anlegget, uten at man fant en løsning. Et problem er at leverandøren av bergvarmeanlegget som ble installert i 2014, er gått konkurs. I desember fikk styret kontakt med et firma som hadde erfaring med varmeanlegg tilsvarende vårt anlegg, og etter en gjennomgang av anlegget foreslo firmaet flere tiltak, bl.a. utskifting av enkelte komponenter/styringsenheter. Dette ble gjennomført rett før jul og førte til at flere av leilighetene fikk bedre varme i radiatorene. Dette gjelder imidlertid ikke for alle leilighetene, og styret har i januar 2024 satt ned et utvalg som har som oppgave å jobbe videre med saken.

Sameiet Hafrsfjordgate 35

## **6. Eierskifter**

Sameiet har i perioden ikke hatt eierskifter.

**OSLO, 05. FEBRUAR 2024**

**FOR STYRET I**

**SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35**

Erik Keiserud/s/

Anemone Wille Våge/s/

Torgeir Sunde/s/

## SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35

RESULTAT		2023	2023	2022
	NOTE	REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP
Inntekter ordinære fellesutgifter		861 060	861 060	839 964
Avdrag IN lån		24 244	61 764	61 764
Renter IN lån		-16 470	0	0
Fellesanlegg TV/nett		72 360	86 971	70 560
Andre inntekter - Ekstra inkalling FK		150 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 091 194</b>	<b>1 009 795</b>	<b>972 288</b>
Lønn/styrehonorar	2	28 525	22 820	22 820
Strøm		12 636	15 000	9 542
Fyring		304 348	300 000	195 802
Drift/Vedlikehold	3	211 879	250 000	215 278
Fellesanlegg tv/internett		86 971	86 974	73 910
Forretningsførsel		39 303	38 978	37 260
Vaktmester/renhold		40 020	45 000	38 378
Andre driftskostnader	4	13 147	15 000	12 367
Forsikring inkl egenandel kr. 20.000		91 123	71 123	64 590
Kommunale avgifter		166 117	165 282	141 273
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>994 070</b>	<b>1 010 177</b>	<b>811 219</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>97 124</b>	<b>-382</b>	<b>161 069</b>
Renteinntekter		3 126	0	1 378
Kundeutbytte Gjensidige		7 121	6 000	6 868
Rentekostnader ord. lån		-52 293	-58 155	-52 717
Rentekostnader IN lån		-10 217		
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<b>-52 263</b>	<b>-52 155</b>	<b>-44 471</b>
<b>ARETS RESULTAT</b>	5	<b>44 861</b>	<b>-52 537</b>	<b>116 598</b>
<b>AVDRAG ORD LÅN</b>	5 6	<b>202 443</b>	<b>206 516</b>	<b>197 056</b>
<b>AVDRAG IN LÅN</b>	5 6	<b>31 781</b>	<b>42 790</b>	<b>41 894</b>



## SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35

BALANSE	NOTE	2023	2022
Restanser fellesutgifter/innkalling		15 918	4 891
IN-lån mellomregning		-53 990	0
Forskuddsbetalte kostnader		174 178	154 452
Bankinnskudd		<u>218 161</u>	<u>391 851</u>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b><u>354 267</u></b>	<b><u>551 194</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>354 267</u></b>	<b><u>551 194</u></b>
<b>EGENKAPITAL</b>	5	<b><u>-552 343</u></b>	<b><u>-597 205</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b><u>-552 343</u></b>	<b><u>-597 205</u></b>
Lån Handelsbanken	6	<u>784 469</u>	<u>1 018 693</u>
<b>SUM LANGS.GJELD</b>		<b><u>784 469</u></b>	<b><u>1 018 693</u></b>
Forskuddsbetalte fellesutgifter		10 908	15 169
Påløpte ikke forfalte renter		6 943	1 601
Leverandørgjeld		<u>104 290</u>	<u>112 936</u>
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b><u>122 141</u></b>	<b><u>129 706</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL/GJELD</b>		<b><u>354 267</u></b>	<b><u>551 194</u></b>

Sted:

Dato:

Erik Keiserud  
Styreleder

Torgeir Sunde  
Styremedlem

Anemone Wille Våge  
Styremedlem



## SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35

**NOTE 1** Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon

**NOTE 2 LØNN/STYREHONORAR**

Styrehonorar	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525
<b>SUM LØNN/STYREHONORAR</b>	<b>28 525</b>

**NOTE 3 VEDLIKEHOLD**

Jebe-Stensaas - Snømåking	200
Utlegg Keiserud - Batteri brannvarslere	54
Utlegg Keiserud - Ny styreprotokoll	749
Coor Service Management AS - Starter til lysrør	86
Rørlegger-sentralen AS - Sjekk avløpsrør	2 851
Oslo Elektriker Service AS - Kontroll av høyt strømforbruk på anlegg	3 763
Coor Service Management AS - Sommervedlikehold 1.halvdel	6 586
BMR AS - Hellelagte utetrapper	49 875
Utlegg Sunde - Biltema	513
Utlegg Keiserud - Div ifm vårdugnad	1 475
Metro Rørleggerservice AS - Utbedre el-kjele	15 011
Coor Service Management AS - Sommervedlikehold 2.halvdel	6 586
Låshuset Sikkerhetssenter AS	7 841
Fasadeeksperten AS - Balkong rehabilitering	93 763
Utlegg Keiserud - Dugnad	254
Metro Rørleggerservice AS - Vannlekkasje på varmeanlegg	8 250
Metro Rørleggerservice AS - Årlig service varmeanlegg	9 073
Utlegg Larsen - Diverse	1 174
Utlegg Colin - Juletre	349
Vittorio - Godtgjørelse snømåking	100
Rørlegger-Sentralen AS - Årlig rammeavtale	3 327
<b>SUM</b>	<b>211 879</b>

**NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Bankgebyrer	4 685
Internfaktura OAE	4 025
HMS-Internkontroll	4 438
<b>SUM</b>	<b>13 147</b>

**NOTE 6 EGENKAPITAL**

Egenkapital pr. 01.01.	-597 205
Årets resultat	44 861
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>-552 343</b>

**NOTE 7 LÅN I HANDELSBANKEN**

	fyring 39140	rehab 57076	jordv 06247	utv rehab 64543	Sum
Saldo 01.01	162 242	0	261 649	594 802	1 018 693
Opptak	0	0	0	0	0
Innfrielse	0	0	0	0	-216 219
Avdrag	-31 781	0	-171 487	-30 956	-234 224
<b>Saldo 31.12</b>	<b>130 461</b>	<b>0</b>	<b>90 162</b>	<b>563 846</b>	<b>784 469</b>

Tatt opp år	2004	2006	2014	2022
Opprinnelig	900.000	600.000	1.200.000	616.000
Innfris år	2026	2022	2024	2034
Ant.restgj. etter 5 år	24.441	0	0	364.125
Ansvarlig eierbrøk	8.728	10.000	10.000	10.000
Antall seksjoner	14 av 15	alle	alle	alle
Rente	8,1		8,1	7,85

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557511817302

## Dokument

### 010 - Regnskap 2023

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2024-02-29 09:15:21 CET (+0100) av OAE

Forretningsførsel AS (OFA)

Ferdigstilt den 2024-03-06 09:26:07 CET (+0100)

## Underskriverne

### OAE Forretningsførsel AS (OFA)

OAE Forretningsførsel AS

Organisasjonsnr. 921568355

post@oae.no

Signert 2024-02-29 09:15:21 CET (+0100)

### Erik Keiserud (EK)

Sameiet Hafrsfjordgt. 35

erik.keiserud@outlook.com

+4795170947

Signert 2024-02-29 12:08:12 CET (+0100)

### Anemone Wille Våge (AWV)

Sameiet Hafrsfjordgt. 35

anemone@anemone.no

+4792251858

Signert 2024-02-29 09:44:07 CET (+0100)

### Torgeir Sunde (TS)

Sameiet Hafrsfjordgt. 35

torgeir.sunde@gmail.com

+4790115304

Signert 2024-03-06 09:26:07 CET (+0100)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





## SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35

BUDSJETT	2024
Inntekter ordinære fellesutgifter	882 684
Ekstra innkalling felleskostnader	100 000
Fellesanlegg tv/nett	91 251
Avdrag IN-lån	39 408
Renter IN-lån	10 896
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1 124 239</b>
Lønn/styrehonorar inkl aga	28 525
Strøm	15 000
Fyring (strøm)	250 000
Drift/Vedlikehold	150 000
Fellesanlegg tv/nett	91 251
Forretningsførsel	41 390
Vaktmester/renhold	40 831
Andre driftskostnader	15 000
Forsikring	82 927
Kommunale avgifter	199 340 Økning 20%
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>914 264</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>209 975</b>
Renteinntekter	0
Kundeutbytte Gjensidige	7 000
Rentekostnader ord.lån	-46 363
Rentekostnader IN-lån	-8 442
<b>SUM FINANSPOSTER</b>	<b>-47 805</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>162 170</b>
<b>AVDRAG ORD LÅN</b>	<b>123 684</b>
<b>AVDRAG IN LÅN</b>	<b>45 038</b>

Sameiet Hafrsfjordgt. 35

## FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Hafrsfjordgate 35

Dato, den .....

.....  
Underskrift (seksjonseier)

.....  
Gjentas med blokkbokstaver

.....  
Snr.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35

Vedtatt i årsmøte  
den 23. april 2018  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hafrsfjordgate 35, og har gårdsnummer 212 bruksnummer 462 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30. desember 1983.

Sameiet består av 15 boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan kun brukes til bolig og kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

#### 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, se dog tredje ledd. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i



eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Ved utleie av seksjonen plikter seksjonseieren å påse at leietakeren overholder sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom vedtektene eller husordensreglene ikke overholdes, kan styret krevet leieforholdet avsluttet.

Juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet, dog med unntak for de juridiske personer som har rett til erverv i medhold av eierseksjonsloven § 24.

Ingen seksjonseier har adgang til å kreve innløsning av sin seksjon eller oppløsning av sameiet.

#### **2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Årsmøtet kan med enkelt flertall fastsette husordensregler for eiendommen og vedta regler for bruk av fellesrommene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

#### **2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **2.6 Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles slik mellom seksjonseierne:

- a) Serviceavgift og reparasjonsutgifter vedrørende kabelantenneanlegget deles likt mellom sameierne.
- b) Alle andre felleskostnader fordeles etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal forskuddsvis betale et månedlig akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret kan kreve ekstra innbetaling til dekning av felleskostnader dersom det fastsatte akontobeløpet ikke er tilstrekkelig til å dekke vanlig drift og vedlikehold.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av foregående, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Nyanskaffelser, samt forbedringer eller utbedringer, som etter kostnadenes størrelse må anses som vesentlige etter forholdene i sameiet, skal styret forelegge for årsmøtet før igangsettelse. I slike saker kreves at vedtak får to tredjedelsflertall av de avgitte stemmer.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører til bruksenheten
- j) gulv og innvendige vegger på balkongene.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.



Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Det skal kun benyttes godkjente fagfolk ved utbedringer/reparasjoner. Dersom godkjente fagfolk ikke er benyttet, står seksjonseieren økonomisk ansvarlig overfor sameiet dersom sameiet påføres skade som følge av at godkjente fagfolk ikke er benyttet.

## **5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **5.3 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **5.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter punkt 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter punkt 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### **5.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

## **5.6 Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter punktene 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter punkt 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## **5.7 Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter punktene 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter punkt 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg er mottatt.



§ 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalg som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

## **6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2 Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### **7.3 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.4 Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 7.2.

#### **7.5 Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

#### **7.6 Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med punkt 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **7.8 Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### **7.9 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **7.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

### **7.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



### **7.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Hvis det er flere eiere av en seksjon, skal det avgis erklæring om hvem av eierne som skal representere seksjonen på årsmøtet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **7.14 Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **8. STYRET**

### **8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

### **8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Årsmøtet bestemmer antall varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratregge tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratregge.

### **8.3 Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8.6 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er i tilfelle styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **9.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.



### **9.3 Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### **10.2 Plikt til å ha revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **12. TVIST**

Eventuelle tvister mellom seksjonseierne og mellom den enkelte seksjonseier og sameiet skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 14. mai 2004 nr. 25.

## **13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**Følgende avtale om bruk av fellesarealer ble vedtatt på sameiermøte 5. oktober 1983:**

1. Parter i avtalen er samtlige seksjonseiere i Hafrsfjordgate 35. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.
2. Seksjonseierne har enerett til bruk av de lofts- og kjellerboder som har tilhørt leiligheten før seksjoneringen. Bodene er på plan over kjeller og loft påført tilsvarende leilighetenes seksjonsnummer.
3. De enkelte seksjonseiere har ansvaret for indre vedlikehold, orden og renhold av bodene de har enerett til å bruke.
4. Sameiermøtet skal fastsette regler for bruk av de øvrige fellesrom.

## Hva som ikke skal i avløpsrørene

Nå som avløpsrørene er rehabilitert er det viktig at de ikke utsettes for ting som tetter og / eller ødelegger de. I prinsippet skal alt som sendes ut i avløpsrørene være løselig i vann. Alt annet skal i en eller annen form for søppelbeholder.

Vi vet av erfaring at mange ikke er helt klar over dette og derfor gir vi her noen eksempler på ting som absolutt ikke skal i toalettet eller andre deler av avløpssystemet:

- Matrester - fett
- Tørkepapir – med unntak av toalettpapir som lett løser seg opp i vann
- Q-tips
- Sminkepads
- Sanitærbind – tamponger.
- Bleier, kluter, våtservietter
- Maling, whitesprit, terpentin etc.
- Kaustisk Soda, Plumbo – andre sterkt etsende kemikalier
- Kjemisk avløpsåpner i pulver/krystallform – bruk heller en flytende avløpsåpner.

Alt som ikke løses opp utgjør en fare for tilstopping og tette avløp. Ofte går disse tingene gjennom og rett ned i kommunens pumpestasjoner eller renseanlegg hvor noen er nødt til å fjerne dette, så vær litt oppmerksom på hva du slipper inn i rørene.

Med vennlig hilsen

Proline Norge AS





Skatteetaten

Dato  
10.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN  
Parkveien 64 H0521  
0254 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 212      Bnr 462      Fnr 0      Snr 10

**Eiendommens adresse:**

,

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

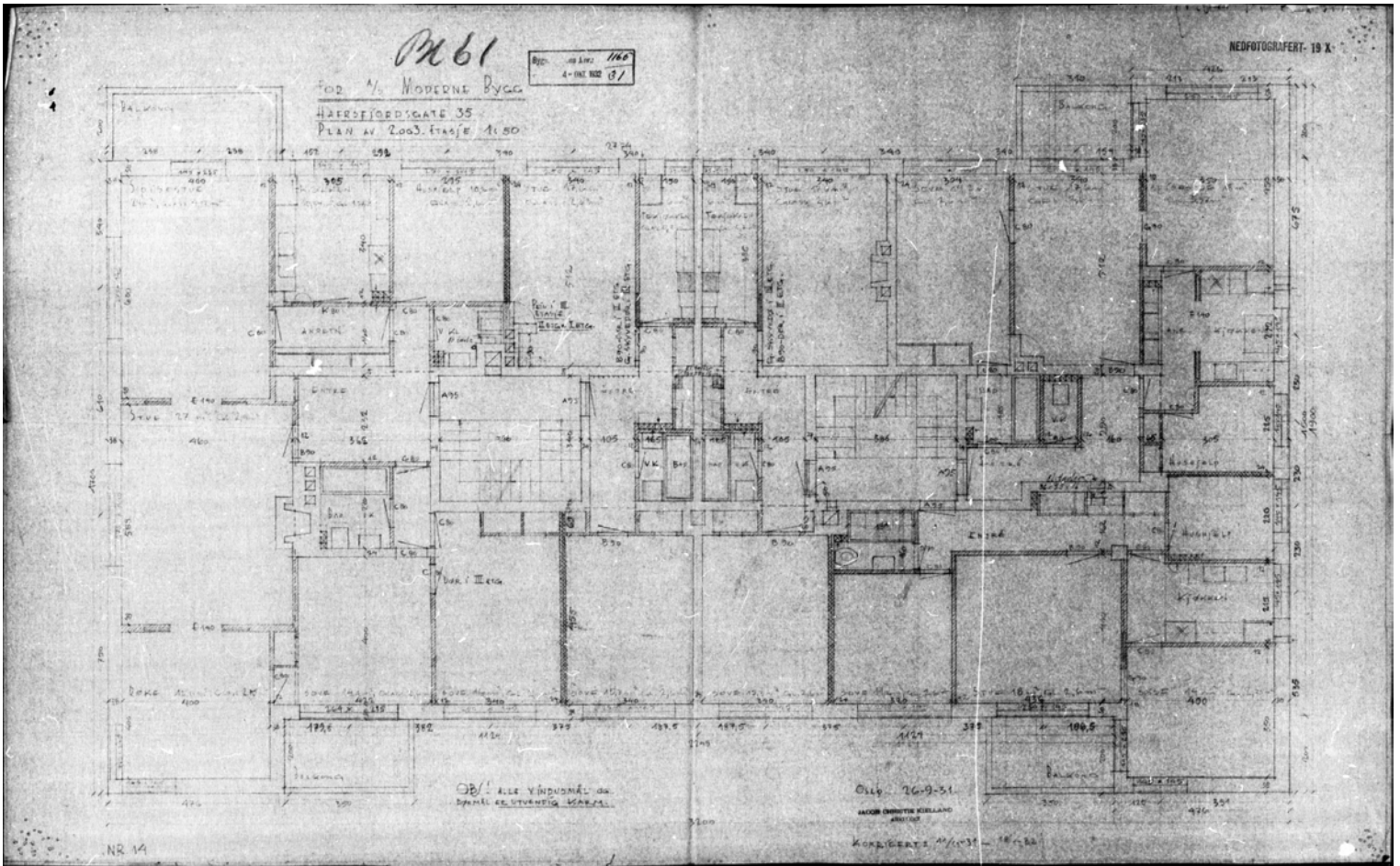
Som primærbolig:      kr 1 884 619  
Som sekundærbolig:      kr 7 538 475

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Hafrsfjordgata 35B  
0268 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Heidi Siri PetersenTelefon: 906 93 484  
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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