HAFRSFJORDGATA 35B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Lån-64543-2024.01.18
Lån-39140-IN-2024.01.18
Årsmøte 2025
Vedtekter og husordensregler
Til nye beboere vedrørende avløpsrør
Exdok (attestert) - 1933
Byggetegning Plan 1 etg - 1932
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
If kjøpsforsikring
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Eiet sekesjon
Hafrsfjordgata 35 B, 0268 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 462, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13438-1542 **Referansenummer:** LI1567

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen **Vår ref:**

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

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.

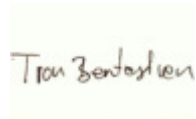
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1932 med mur- og trekonstruksjoner.
Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Det bemerkes manglende tilluft i leiligheten, ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet sekesjon - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Datert 2006.
To-fløyet balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2009.
Utgang fra kjøkken til overbygd balkong med tregulv, stikkontakt og rekkverk/vegg. Størrelse ca 5 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, teppe og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe. Gruepeis i stue.
Det opplyses om at alle 4 sidene på pipeløpet ikke er inspisert da flere sider vender mot nabo leilighet.
Malt profilerte innerdører.

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende stein plate, servant nedfeldt i underskap, speil, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, kompakt laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør og rør i rør system. Stoppekran i kjeller.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

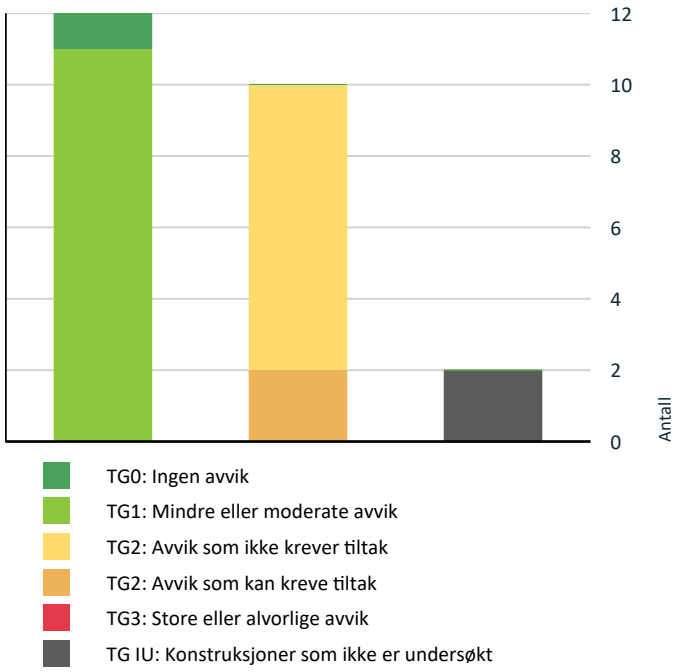
Eiet sekesjon

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

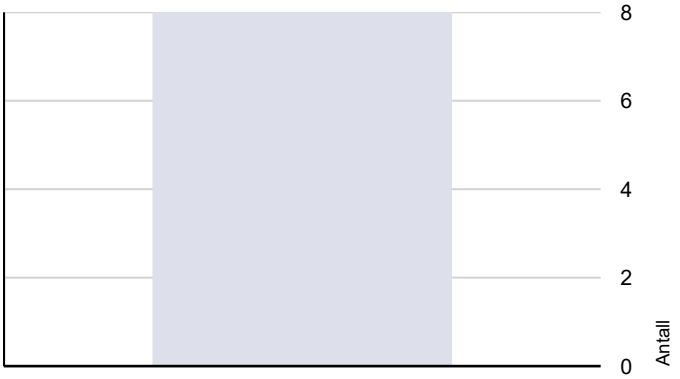
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Etasjeskille er ikke vurdert da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet sekesjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKESJON

Byggeår
1932

Kommentar
Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Datert 2006.
To-fløyet balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2009.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til overbygd balkong med tregulv, stikkontakt og rekkverk/vegg. Størrelse ca 5 m².

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til ca 93 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, teppe og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.

Det bemerkes stedvis knirk i gulvet.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i stue/spisestue.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i entre.
Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Gruepeis i stue.

Det opplyses om at alle 4 sidene på pipeløpet ikke er inspisert da flere sider vender mot nabo leilighet.

TG 1 Innvendige dører

Malt profilerte innerdører.

TG IU Andre innvendige forhold

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 30 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 16/8 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant). Det er fall til sluk.
Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

2 stk Plastsluk med antatt underliggende mambran i klemring.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende stein plate, servant nedfeldt i underskap, speil, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det bemerkes at innebygd blandebatteri har ingen synlige avrenning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold på vegg mot bad.
Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på nedre flisrad i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette er ikke unormalt med dusjing dirkete på fliser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, kompakt laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skader på platetopp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Skifte platetopp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

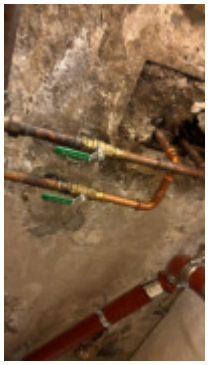
TG 2 Vannledninger

Kobberrør og rør i rør system. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

En radiator på et soverom er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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.

Tilstandsrapport

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker apparat og røykvarsler.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

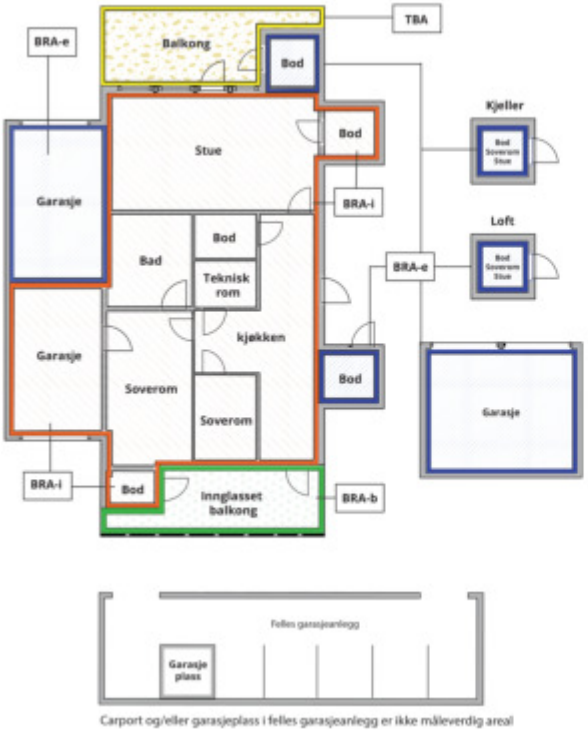
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Eiet sekesjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	85			85	5
Kjeller		10		10	
SUM	**85**	**10**			**5**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde ca 176 cm(spisestue).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Leiligheten har/disponerer en kjellerbod i felles avlåst rom, størrelse ca. 10 m².
Felles vaskeri og sykkelparkering i kjeller.
Leiligheten har/disponerer en loftsbod i felles avlåst rom. Boden er ikke målbar iht NS 3940, regler for skråhimlinger. Gulvareal ca 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Eiet sekesjon	85	0

Kommentar

Eiet sekesjon

1 Etasje:
P-Rom: Entre, bad, gang, soverom, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Terje Oscar Michaelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	462		4	1498.3 m²	Iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse
Hafrsfjordgata 35 B

Hjemmelshaver
Michaelsen Terje Oscar

Kommentar
Andel av disponible midler og fellesgjeld er pr. 31.12.2024.
Totale felleskostnader pr. mnd: 5 946.-
Opplysninger Iflg. Forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Hafrsfjordgt. 35	675 / 10000	OAE Forretningsførsel AS	971279281

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 26 880	Kr. 41 384

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79365437			

Kommentar
Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.05.2025	Megler har innhentet leilighetsopplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.05.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LI1567

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250156

Selger 1 navn
Terje Oscar Michaelsen

Gateadresse
Hafrsfjordgata 35B

Poststed	Postnr
Oslo	0268

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 4323155

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250156

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidvis vært noe lukt fra sluk på badet. Dette har også vært registrert i noen andre leiligheter også. Styret har hatt en befaring og det er bestilt en rørlegger for en befaring til min leilighet.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har vært et tilfelle av manglende trykk i sentralfyren som leverer varme til leilighetene i gården, i vinter. Men dette er rettet på og styret i gården har inngått en service avtale med EOS for de neste årene.

Arbeid utført av: EOS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som beskrevet over, så sameiet en serviceavtale med EOS på sentralfyren. Kontroll gjøres en gang i året.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Høsten 2021 ble det gjort omfattende oppussing av balkongene. Bla. ble det lagt nytt kobberdekk på murkantene. Oppsusing, murarbeid og maling ble gjort av et selskap. Sommeren 2022, ble lagt nytt tredekke på balkongen. Dette ble gjort av ufaglært.

Arbeid utført av: Ukjent

Document reference: 186250156

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort to radonmålinger siden 2021: I 2022 og i 2023

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er besluttet å øke felleskostnadene med 2,5 % fom 01.07.25

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250156

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

Document reference: 186250156

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oscar Michaelsen	71a539e8b1e283d6ee37ffcb cb209ddc41415a1b	04.05.2025 16:07:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186250156

- 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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

OAE
FORRETNINGSFØRSEL
ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Privatmegleren Allè
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Dato: 13.05.2025

Deres ref.: 186-25-0156
Vår ref.: 010-1-04 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 02.05.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 04 i Sameiet Hafrsfjordgt. 35 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Hafrsfjordgt. 35
Org.nr.:	971279281
Seksjonsnr.:	04
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	79365437
Selger(e):	Michaelsen, Oscar
Adresse:	Hafrsfjordgt. 35 B, 0268 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	41 384
Andel formue pr 31.12.2024	26 880

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9041713914; Renter a'konto	71,00
Lån nr: 9041713914; Avdrag a'konto	360,00
Fellesanlegg tv/nett	424,00
Felleskostnader	5 091,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 946,00

Restanser per d.d. kr. 19,42

Lån. Sameiet har to lån med restgjeld per dato på ca. kr 578.500,- Det ene lånet løper som IN lån og her er denne seksjonens restgjeld på kr 5733,-. Mao. det lønner seg at det løper ut nedbetalingstiden. Se vedlagt nedbetalingsplan.

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på 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. 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 slutmelding 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

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
Hjemmeside: oae.no

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

LĂN-64543-2024.01.18

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00921568355

9057 Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Sameiet Hafrsfjordsgt 35, Postboks 149, v/OAE Forretningsførsel AS

Vedrørende lån nr. : 9490.70.64543

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 7,850 % p.a.
Effektiv rente : 8,460 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Sameiet Hafrsfjordsgt 35, Postboks 149, v/OAE Forretningsførsel AS

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9490.70.64543

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 561.082,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,600 %
Ny rente fra 02.02.2024	7,850 %
Ny eff. rente 02.02.2024	8,460 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	11 år
Innfrielsesdato	30.12.2034
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 6.286 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	30.05.2022

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	6.376	3.612	90		2.674	558.408
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS		:	7,850 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			6.360	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	6.450	3.582	90		2.778	555.630
30.03.2024	6.450	3.575	90		2.785	552.845
30.04.2024	6.450	3.676	90		2.684	550.161
30.05.2024	6.450	3.540	90		2.820	547.341
30.06.2024	6.450	3.639	90		2.721	544.620
30.07.2024	6.450	3.504	90		2.856	541.764
30.08.2024	6.450	3.602	90		2.758	539.006
30.09.2024	6.450	3.584	90		2.776	536.230
30.10.2024	6.450	3.451	90		2.909	533.321
30.11.2024	6.450	3.546	90		2.814	530.507
30.12.2024	6.450	3.413	90		2.947	527.560
SUM 2024	77.326	42.724	1.080		33.522	527.560
30.01.2025	6.450	3.517	90		2.843	524.717
28.02.2025	6.450	3.272	90		3.088	521.629
30.03.2025	6.450	3.366	90		2.994	518.635
30.04.2025	6.450	3.458	90		2.902	515.733
30.05.2025	6.450	3.327	90		3.033	512.700
30.06.2025	6.450	3.419	90		2.941	509.759
30.07.2025	6.450	3.289	90		3.071	506.688
30.08.2025	6.450	3.378	90		2.982	503.706
30.09.2025	6.450	3.358	90		3.002	500.704
30.10.2025	6.450	3.231	90		3.129	497.575
30.11.2025	6.450	3.317	90		3.043	494.532
30.12.2025	6.450	3.191	90		3.169	491.363
SUM 2025	77.400	40.123	1.080		36.197	491.363
SUM 2026	77.400	37.177	1.080		39.143	452.220
SUM 2027	77.400	33.992	1.080		42.328	409.892
SUM 2028	77.400	30.553	1.080		45.767	364.125
SUM 2029	77.400	26.821	1.080		49.499	314.626
SUM 2030	77.400	22.794	1.080		53.526	261.100
SUM 2031	77.400	18.437	1.080		57.883	203.217
SUM 2032	77.400	13.732	1.080		62.588	140.629
SUM 2033	77.400	8.632	1.080		67.688	72.941
SUM 2034	77.145	3.124	1.080		72.941	0
TOTAL	851.071	278.109	11.880		561.082	0

LĂN-39140-IN-2024.01.18

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Sameiet Hafrsfjordsgt 35, Postboks 149, v/OAE Forretningsførsel AS

Vedrørende lån nr. : 9041.71.39140

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 8,100 % p.a.
Effektiv rente : 8,540 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Sameiet Hafrsfjordsgt 35, Postboks 149, v/OAE Forretningsførsel AS

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9041.71.39140

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 119.696,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,850 %
Ny rente fra 02.02.2024	8,100 %
Ny eff. rente 02.02.2024	8,540 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	2 år og 6 mnd
Innfrielsesdato	30.06.2026
Første forfall	30.03.2024
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 13.300 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 30
Utbetalingsdato	07.07.2004

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS : 8,100 %					
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR 13.340 (RENTER OG AVDRAG)					
30.03.2024	13.370	2.383	30		10.957	108.739
30.06.2024	13.370	2.214	30		11.126	97.613
30.09.2024	13.370	1.988	30		11.352	86.261
30.12.2024	13.370	1.737	30		11.603	74.658
SUM 2024	53.480	8.322	120		45.038	74.658
30.03.2025	13.370	1.491	30		11.849	62.809
30.06.2025	13.370	1.282	30		12.058	50.751
30.09.2025	13.370	1.036	30		12.304	38.447
30.12.2025	13.370	777	30		12.563	25.884
SUM 2025	53.480	4.586	120		48.774	25.884
SUM 2026	26.727	783	60		25.884	0
TOTAL	133.687	13.691	300		119.696	0

ÅRSMØTE 2025

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Sameiet Hafrsfjordgate 35 som ble avholdt onsdag 09. april 2025 kl. 18:00 på Frogner Seniorsenter, Zahlkasserer Schafts plass 3.

Følgende seksjoner møtte: 01, 02, 09, 11, 12 og 13. det ble levert 2 fullmakter til sammen 8 stemmer.

I tillegg møtte Nicolay Beck fra styret.
Fra forretningsfører møtte: Kate Gry Røed

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder.
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: Valgt.

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed, til å underskrive protokollen ble foreslått Colin Murphy.
Vedtak: Valgt.

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent.

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Vedtak: Godkjent.

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Styrets årsberetning ble foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET 2024**

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner:
Kr. 348.093,- i overskudd overføres annen egenkapital.
Vedtak: Godkjent.

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 25.000,- + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2024 til ordinært sameiermøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
Vedtak: Godkjent.

SAK 5 **BUDSJETT 2025**

Budsjettet justeres med økning av innkalling tv/nett til tilsvarende som kostnaden. Beløpet fra 1/7 blir da kr 515,-
Vedtak: Vedtatt.

SAK 6 **SAKER TIL BEHANDLING**

Ingen innkommende saker til behandling som krever vedtak i årsmøtet.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder
Som styreleder for 1 år ble foreslått Vivi Ann Larsen
Vedtak: Valgt.

B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.
Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Anemone W. Våge.
Vedtak: Valgt.

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått Alexander Harlem og Nicolay Beck.
Vedtak: Valgt.

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Vivi Ann Larsen	valgt 2025 for 1 år
Styremedlem:	Anemone W. Våge	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Oscar Michaelsen	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem:	Nicolay Beck.	valgt 2025 for 1 år
Varamedlem:	Alexander Harlem	valgt 2025 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 18.28.

Protokollen ble godkjent av undertegnede,

Kate Gry Røed/s/
Sekretær

Colin Murphy /s/
Protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hafrsfjordgate 35,
9. april 2025 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. Kun til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 25.000,- + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2024 til ordinært sameiermøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. BUDSJETT 2025
Se vedlegg.

6. SAKER TIL BEHANDLING

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

ORIENTERINGSSAKER/ DUGNAD ETC.
Til diskusjon - en beboer ønsker å skifte abonnement fra Telia til Telenor på grunn av kanaler på TV.
Varmeanlegget i gårdentrenger en ny serviceavtale.
Vi skal ha dugnad 6. mai

.

RUD, 26. MARS 2025

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 2024

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, Rudssletta 12, 1351 Rud.

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

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

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 kvinner og 1 mann. 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

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag.
Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Vi har i 2024 avholdt 6 styremøter. I tillegg har det vært korrespondanse innad i styret i tillegg til firmaer som vaktmestertjenesten Coor og Firesafe.

Årsmøtet ble avholdt 17. april på Frogner Seniorsenter.

Dugnad vår ble avholdt 7. mai:
Raking av løv og klipp av hekk. Espalier ved a-inngangen ble malt. Vask av kjellergulv og puss av vinduer på inngangsdørene.

Høstdugnad 22. oktober:
Raking av løv som ble kjørt bort av Tore og Nicolay. Busker klippet ned ved inngangspartiet. Ellers generell rydding.

Ellers har Firesafe foretatt årlig inspeksjon av brannsikringsutstyret og skiftet batterier i brannvarslerne. Varmeanlegget ble også justert, slik at varmen har fungert bedre i radiatorene i vinter.

Det ble foretatt kollektiv avtale om oppgradering av bredbånd via Telia som trådte i kraft i begynnelsen av august.

IN-lånet ble foreslått nedbetalt i løpet av året. Det viste seg at dette ikke lønte seg, så flere har unnlatt å innløse lånet i år.

6. Eierskifter

Sameiet har i perioden hatt 2 eierskifter. Snr. 14 med overtagelse 16.08.2024 og snr. 08 med overtagelse 01.11.2024

OSLO, 20. JANUAR 2025

FOR STYRET I
SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35

Vivi Ann Larsen/s/ Oscar Michaelsen /s/ Anemone Wille Våge/s/

SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35

RESULTAT	NOTE	2024 REGNSKAP	2024 BUDSJETT	2023 REGNSKAP
Inntekter ordinære fellesutgifter		882 684	882 684	861 060
Avdrag IN lån		55 803	39 408	24 244
Renter IN lån		11 007	10 896	-16 470
Fellesanlegg TV/nett		74 340	91 251	72 360
Egenandel forsikring		6 805	0	0
Andre inntekter - Ekstra inkalling FK		100 000	100 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 130 639**	**1 124 239**	**1 091 194**
Lønn/styrehonorar	2	28 525	28 525	28 525
Strøm		8 780	15 000	12 636
Fyring		164 167	250 000	304 348
Drift/Vedlikehold	3	60 572	150 000	211 879
Fellesanlegg tv/internett		90 536	91 251	86 971
Forretningsførsel		41 795	41 390	39 303
Vaktmester/renhold		40 831	40 831	40 020
Andre driftskostnader	4	16 880	15 000	13 147
Forsikring inkl egenandel kr. 6.805		89 732	82 927	91 123
Kommunale avgifter		195 942	199 340	166 117
SUM DRIFTSKOSTNADER		**737 760**	**914 264**	**994 070**
DRIFTSRESULTAT		**392 879**	**209 975**	**97 124**
Renteinntekter		1 807	0	3 126
Kundeutbytte Gjensidige		7 705	7 000	7 121
Rentekostnader ord. lån		-45 845	-46 363	-52 293
Rentekostnader IN lån		-8 453	-8 442	-10 217
SUM FINANSPOSTER		**-44 786**	**-47 805**	**-52 263**
ÅRETS RESULTAT	5	**348 093**	**162 170**	**44 861**
AVDRAG ORD LÅN	5 6	**126 448**	**123 684**	**202 443**
AVDRAG IN LÅN	5 6	**55 803**	**45 038**	**31 781**

Transaksjon 09222115557541273361 Signert OFA, VAL, AWV, OM

SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35

BALANSE	NOTE	2024	2023
Restanser fellesutgifter/innkalling		5 017	15 918
IN-lån mellomregning		16 506	-53 990
Forskuddsbetalte kostnader		191 998	174 178
Bankinnskudd		295 180	218 161
SUM OMLØPSMIDLER		**508 702**	**354 267**
SUM EIENDELER		**508 702**	**354 267**
EGENKAPITAL	6	**-204 250**	**-552 343**
SUM EGENKAPITAL		**-204 250**	**-552 343**
Lån Handelsbanken	7	602 218	784 469
SUM LANGS.GJELD		**602 218**	**784 469**
Forskuddsbetalte fellesutgifer		7 225	10 908
Påløpte ikke forfalte renter		259	6 943
Leverandørgjeld		103 252	104 290
SUM KORTSIKTIG GJELD		**110 736**	**122 141**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**508 702**	**354 267**

Sted: Dato:

Vivi Ann Larsen
Styreleder

Oscar Michaelsen
Styremedlem

Anemone Wille Våge
Styremedlem

Transaksjon 09222115557541273361 Signert OFA, VAL, AWV, OM

SAMEIET HAFRSFJORDGATE 35

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

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
SUM LØNN/STYREHONORAR	**28 525**

NOTE 3 VEDLIKEHOLD

Utlegg Sunde - Lampekupler og hengerleie	1 790
Godtgjørelse Vittorio - Måking	100
Utlegg Keiserud - Singel og salt	497
Firesafe AS - 6 stk pulverapparat	8 268
Metro Rørleggerservice AS - Sjekke sikkerhetsventil p åbrønnkrets	2 250
Coor Service Management AS - Sommervedlikehold 1.halvdel	6 836
Utlegg Keiserud - Generalforsamling og avfallsposer	173
Arborconsult AS - Utarbeide tilstand og risiko av bjerketre	15 171
Utlegg Keiserud - Ledpærer	960
Utlegg Vivi - Dugnad og blomster avtroppende styre	2 167
Utlegg Vivi - Ting til oppgangene	1 681
Coor Service Management AS - Sommervedlikehold 2.halvår	6 836
Access Låsspesialisten AS - Byttet ødelagt arm i dør oppgang A	3 719
Firesafe AS - Kontroll slukkeutstyr	3 794
Diverse utlegg	1 983
Utlegg Braathen - Bårebukett	1 075
Rørlegger-Sentralen AS - Årlig rammeavtale	3 273
SUM	**60 572**

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bankgebyrer	7 129
Internfaktura OAE	5 188
HMS-Internkontroll	4 563
SUM	**16 880**

NOTE 6 EGENKAPITAL

Egenkapital pr. 01.01.	-552 343
Årets resultat	348 093
Egenakapital pr. 31.12	**-204 250**

NOTE 7 LÅN I HANDELSBANKEN

	fyring 39140	**jordv 06247**	**utv rehab 64543**	**Sum**
Saldo 01.01	130 461	90 162	563 846	784 469
Opptak	0	0	0	0
Innfrielse	0	0	0	0
Avdrag	-55 803	-90 162	-36 286	-182 251
Saldo 31.12	**74 658**	**0**	**527 560**	**602 218**
Tatt opp år	2004	2014	2022	
Opprinnelig	900.000	1.200.000	616.000	
Innfris år	2026	2024	2034	
Ant.restgj. etter 5 år	24.441	0	364.125	
Ansvarlig eierbrøk	8.728	10.000	10.000	
Antall seksjoner	14 av 15	alle	alle	
Rente	8,1	8,1	7,85	

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541273361

Dokument

010 - Regnskap 2024_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-03-11 15:23:15 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-03-17 20:27:14 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 *post@oae.no* *Signert 2025-03-11 15:23:16 CET (+0100)*	Vivi Ann Larsen (VAL) Sameiet Hafrsfjordgt. 35 *larsen.viviann@gmail.com* +4792210473 *Signert 2025-03-11 18:38:37 CET (+0100)*
Anemone Wille Våge (AWV) Sameiet Hafrsfjordgt. 35 *anemone@anemone.no* +4792251868 *Signert 2025-03-11 19:41:59 CET (+0100)*	Oscar Michaelsen (OM) Sameiet Hafrsfjordgt. 35 *oscar@moloco.no* +4798236951 *Signert 2025-03-17 20:27:14 CET (+0100)*

Denne verifiseringen 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	2025	
Inntekter ordinære fellesutgifter	904 836	
TV-Internett	76 320	
Avdrag IN-lån	55 872	
Renter IN-lån	11 064	
Andre inntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 048 092**	
Lønn/styrehonorar inkl aga	28 525	
Strøm	15 000	
Fyring (strøm)	200 000	
Drift/Vedlikehold	150 000	
Fellesanlegg tv/internett	92 155	
Forretningsførsel	43 872	
Vaktmester/renhold	45 118	
Andre driftskostnader	20 000	
Forsikring	99 843	
Kommunale avgifter	235 130	Økning 20%
SUM DRIFTSKOSTNADER	**929 643**	
DRIFTSRESULTAT	**118 449**	
Renteinntekter	0	
Kundeutbytte Gjensidige	7 000	
Rentekostnader ord.lån	-41 203	
Rentekostnader IN-lån	-4 706	
SUM FINANSPOSTER	**-38 909**	
ÅRETS RESULTAT	**79 540**	

AVDRAG ORD LÅN	36 197
AVDRAG IN LÅN	48 774

FULLMAKT

Navn: .....

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

Dato, den ……..

.....	.....	……
Underskrift (seksjonseier)	Gjentas med blokkbokstaver	Snr.

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

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. DISPOSISJONSRETTEN 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 besluttes 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 karmer
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 utskiftning, 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

Ansvaret 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.

Ansvaret 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. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven

§ 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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 seksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 uredelig 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.

Vedtatt i årsmøte 13.06.1984 med seneste endring 22.04.1997

HUSORDENSREGLER FOR HAFRSFJORDGT. 35

1. Leilighetene må kun brukes som privatbolig.

   Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt. Det er tillatt å synge, spille eller bruke høytalere i tidrommet 08.00-23.00. Det skal være stille mellom 17.00 og 18.00. Naboer skal varsles god tid i forkant av større begivenheter/festlige lag, da støyen forplanter seg i vegger og tak.

   Oppvask- og vaskemaskin - tørketrommel må brukes med omtanke i tidsrommet 07.00-22.00, såvel for å hindre vannskade, som av hensyn til naboleilighetene som kan sjeneres av støyen. Tilførsels- og utløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter forskriftene. Leilighetene må ikke forlates så lenge maskinen(e) er igang, for at eventuelle vannlekkasjer kan oppdages før skade oppstår. Automatiske stoppeventiler anbefales montert. Oppstår vannskader som kan føres tilbake til seksjonseierens installasjoner og bruk av disse, skal egenandelen av sameiets forsikring dekkes av sameieren.

   Leilighetene må ikke brukes på noen måte som kan være til sjenanse for andre beboere.

   Før kl. 7.00 og etter kl. 23.00 skal badet brukes med forsiktighet under hensyntagen til naboene.

2. Møbler, sportsartikler etc. må ikke hensettes på loft eller i oppgangene. Sportsartikler kan hensettes i kjelleren, dog må alle ganger være fri for slike gjenstander etter pålegg fra brannvesenet.
   Om sommeren skal sykler settes i sykkelstativene. Dette gjelder også for gjester.

3. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.

4. Den som åpner en loftsluke må påse at luken stenges igjen etter bruk av loftet, og har eneansvar for all skade forårsaket av vann og sne.

5. Selveieren plikter å holde leiligheten oppvarmet. I vintertiden holdes kjeller-vinduer lukket. I sommertiden luftes kjelleren. Eieren er ansvarlig for alle vannskader forårsaket av eieren selv eller andre han/hun har gitt adgang til leiligheten. Sluk i bad må jevnlig kontrolleres og renses for å forhindre at vann blir ståene høyt i sluket med fare for skader i taket under.

6. Utgangsdørene skal holdes låst. Kjeller- og loftsdører må holdes stengt. Røking på loft, kjeller og i oppgangene er strengt forbudt.

7. Verandaer må ikke benyttes til risting av gulvtepper og matter. Tøy må ikke tørkes, luftes eller ristes ut gjennom vinduer eller over verandarekkverket.

8. Søppel må bare legges i søppelkassene. Pass på at kassene ikke blir for fulle. Pappesker o.l. må rives opp i mindre deler da de ellers tar for stor plass. Det må ikke hensettes noe ved kassene da dette ikke vil bli fjernet av renholdsverket. Hold orden ved søppelkassene, også av hensyn til naboene.

9. Brød må ikke legges ut til fuglene da en stor del faller på bakken og tiltrekker rotter.

10. Hold av dyr i leielighetene er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse. Eiere av dyr pålegges å utvise særlig aktsomhet overfor de øvrige beboere.

11. Fravær over 1 - en - måned meldes til forretningsfører eller styret. Nøkkel til leiligheten må være tilgjengelig.

12. Beboerne oppfordres til å unngå tomgangskjøring (oppvarming) av motorkjøretøy foran inngangspartiet. Videre å parkere slik at parkeringsplasser blir utnyttet maksimalt.

13. Beboerne er forpliktet til, etter oppsatt timeliste, å delta i utførelse av

    - snemåking/strøing
    - havearbeid, bl.a. plenklipping

    Ved fravær må stedfortreder stilles.

14. Ved større oppussing av leiligheten skal dette gjøres kjent for de andre beboerne ved oppslag på tavlen i begge oppgangene. På hverdager kan arbeidet påbegynnes kl. 7.00 og holde på til kl. 22.00. Det skal være stille mellom kl. 17.00 og 18.00. På lørdager kan det arbeides fra kl. 9.00 til kl. 17.00. Søndager skal det være rolig.

15. Selveieren plikter å rette seg etter gjeldende husordensregler. Selveieren plikter også å gjøre eventuelle leietagere og nye eiere kjent med reglene og andre plikter som følger med leiligheten.

16. Styret skal påse at husordensreglene overholdes.

17. Unødig lagring utenfor boder bør unngås.

TIL NYE BEBOERE VEDRØRENDE AVLØPSRØR

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

Proline Norge AS
PB 35 Kjelsås
0411 Oslo
Tel 22950250
info@prolineas.no
Fax 22950251
www.prolineas.no
Org.nr.
991147047

EXDOK (ATTESTERT) - 1933

Anmeldelse
10 begynnger.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
Aut. nr. 466
1931
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. Hafslundsgate no 35

Innlevert 3/8-1931 Attestert 22/7-33

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

Oslo den 4/8-31

A. Kielland

Opm.chefen j. nr. 647
Mott: 6 - AUG. 1931

647/31 Oversendes hr. reguleringschefen.

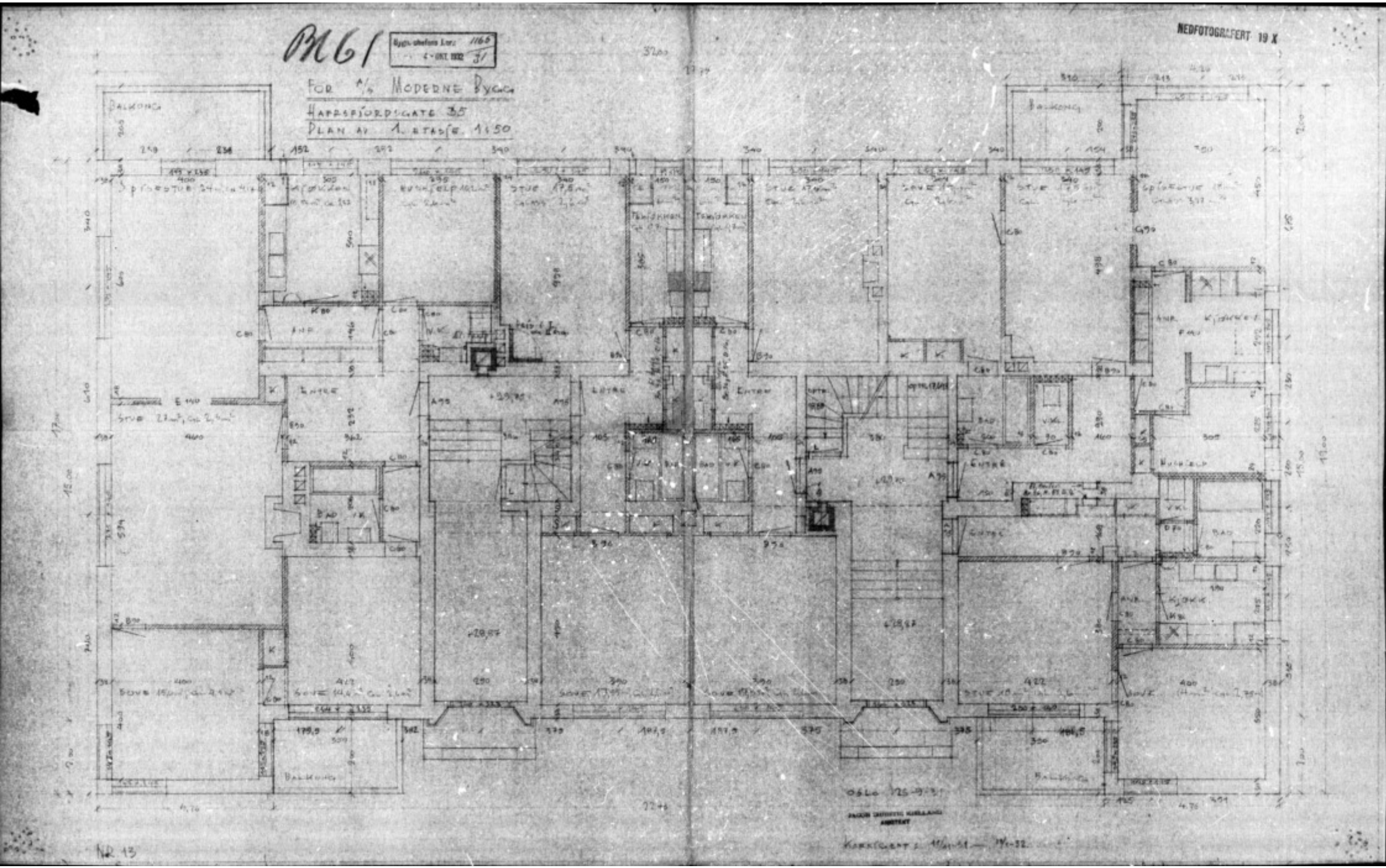
Rekvisisjon om opmåling overensstemmende med situasjonsplanen. Dens eventuelle matr.nr. kan ennu ikke opgis.
foreligger

Oslo opmålingsvesen 8 august 1931.

J. O. Bjerke
Ing.

Regn. chefen j. nr. 1109.
8 - AUG. 1931

BYGGETEGNING
PLAN 1 ETG - 1932


M61
FOR A/S MODERNE BYGG
HAFRSFJORDGATE 35
PLAN AV 1. ETASJE. 1:50
NEDFOTOGRAFERT 19 X
BALKONG
STUE
KJØKKEN
ENTRE
BAD
OSLO 25-9-51
KORRIGERT: 11/11-51 — 19/1-52
NR. 13

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen

Dato: 02.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510887
41239/ WM120_52_3005966

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 462

Vi viser til bestilling av 20250430 for HAFRSFJORDGATA 35B.

GNR. 212 BNR. 462

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22-OCT-31.

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

1492 m²

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

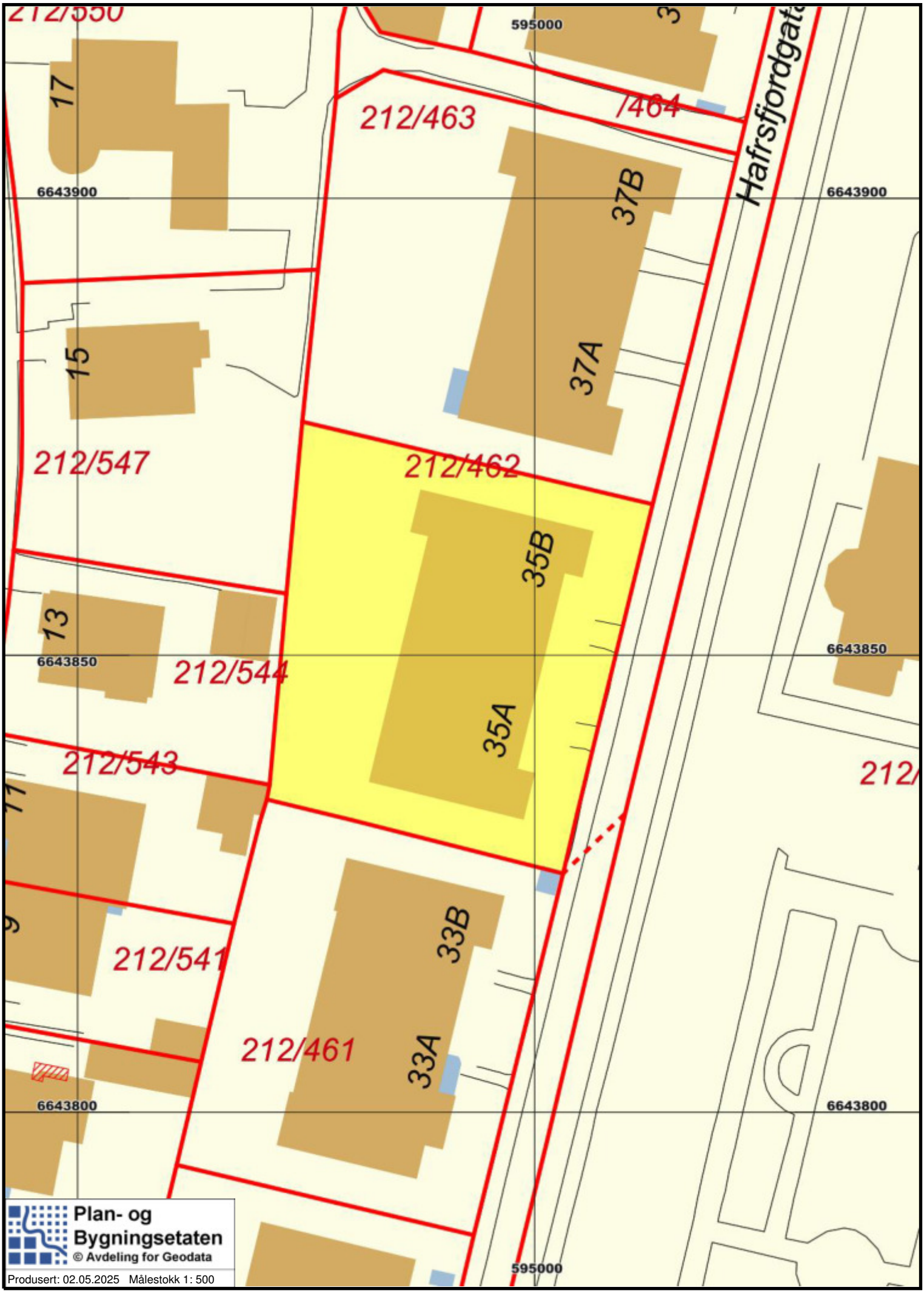
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

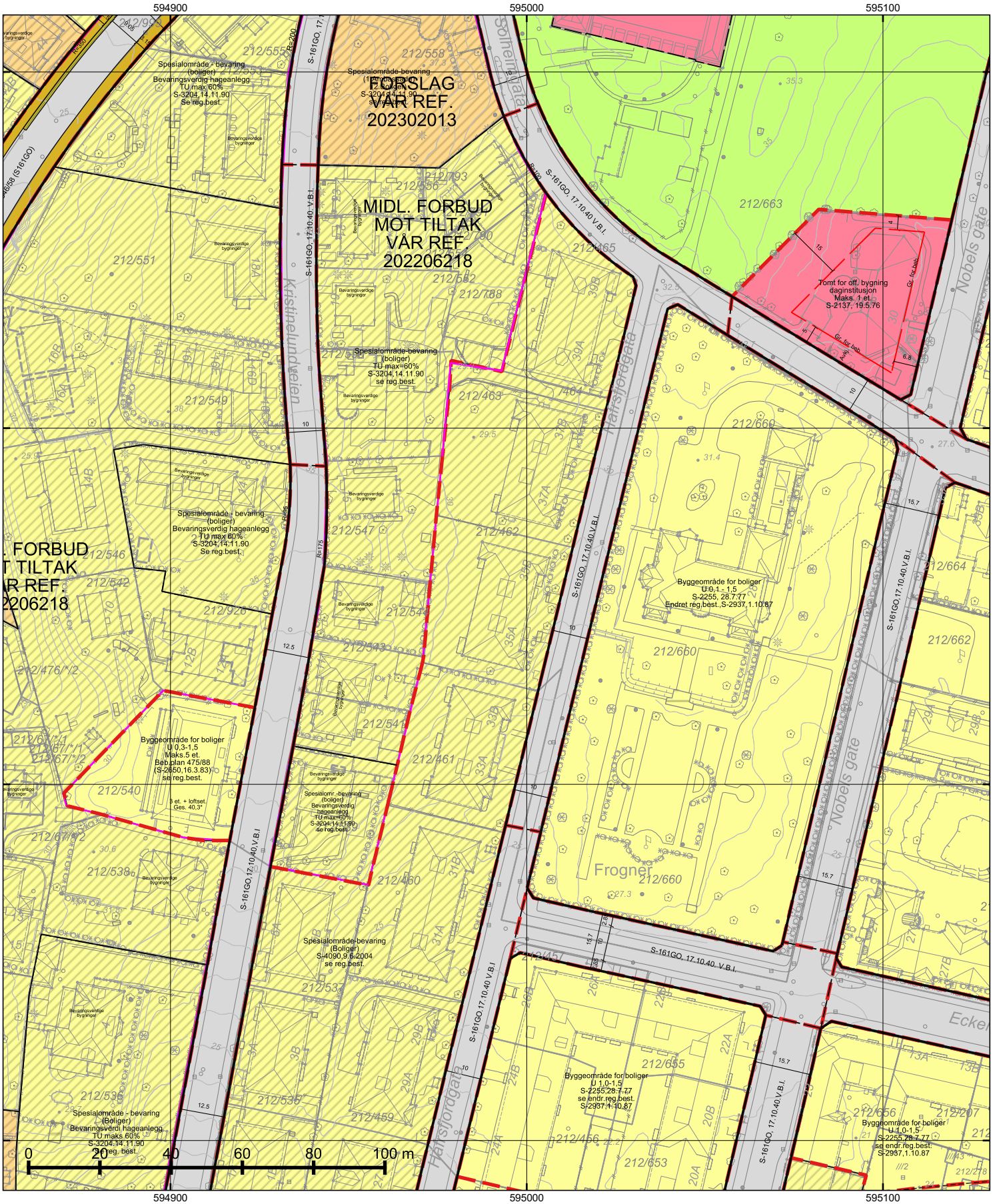
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


212/550
17
595000
212/463
/464
Hafrsfjordgata
6643900
37B
37A
15
212/547
212/462
35B
13
6643850
212/544
35A
212/543
212/541
33B
212/461
33A
6643800
595000
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.05.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

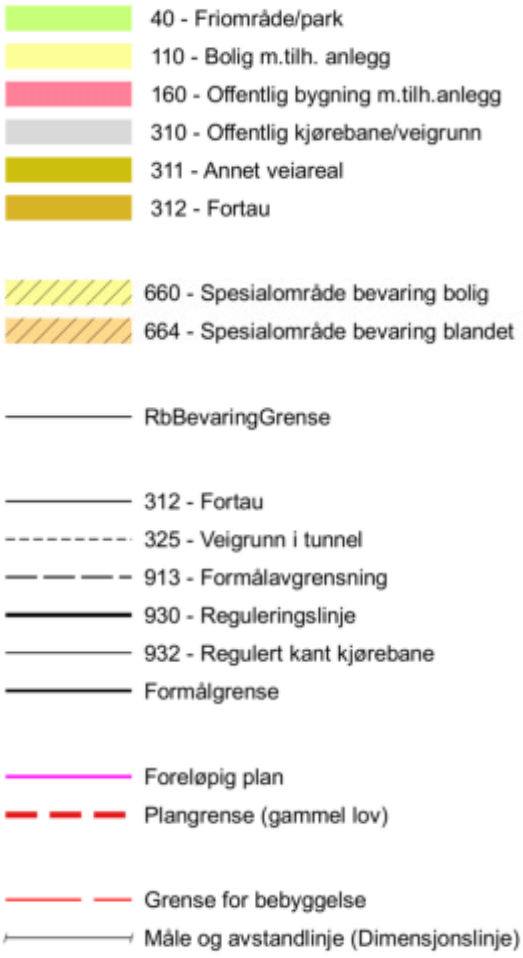
PlottID/Best.nr: 142097/ 86510887
Adresse: HAFRSFJORDGATA+35B
Gnr/Bnr: 212/462

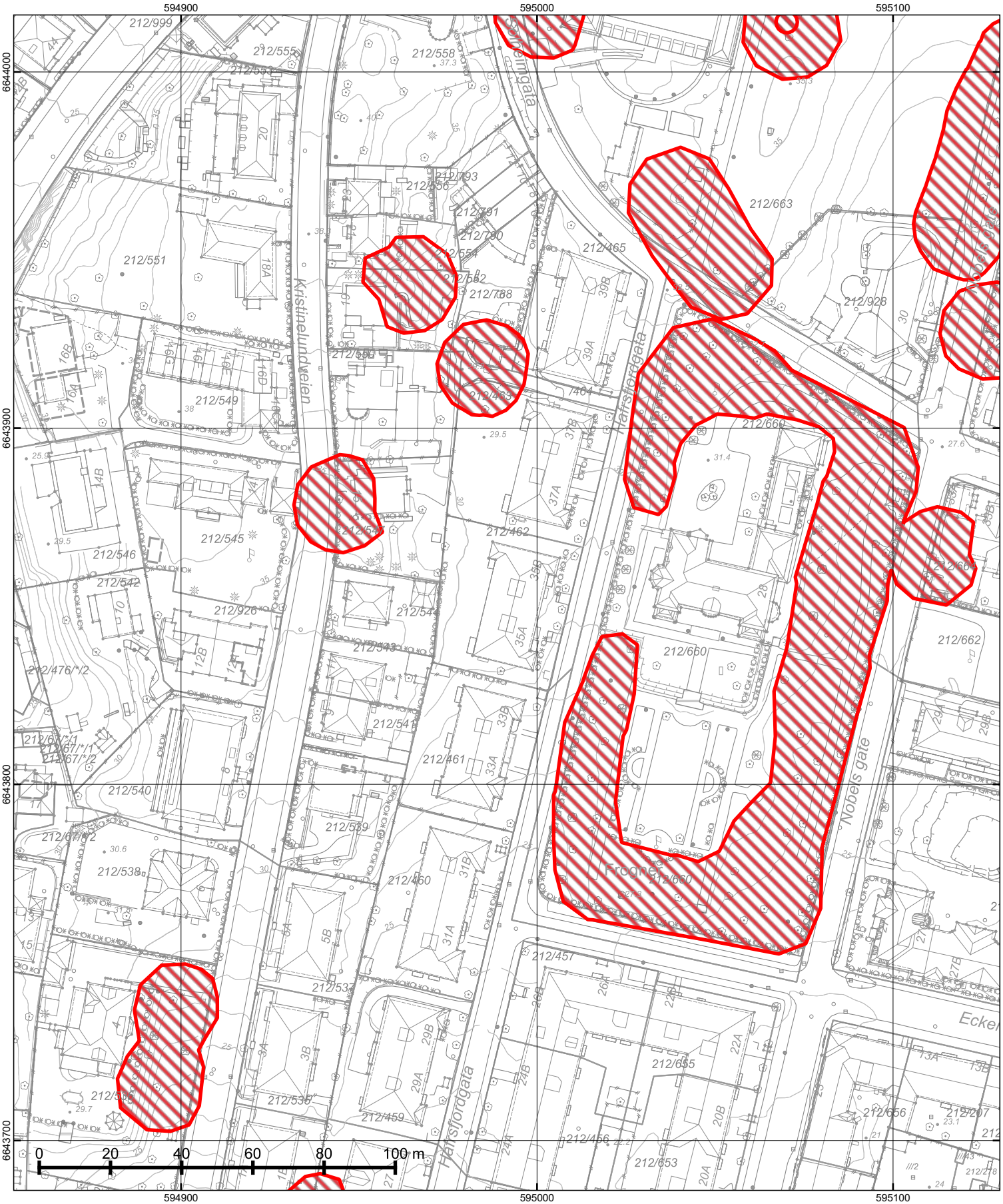
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

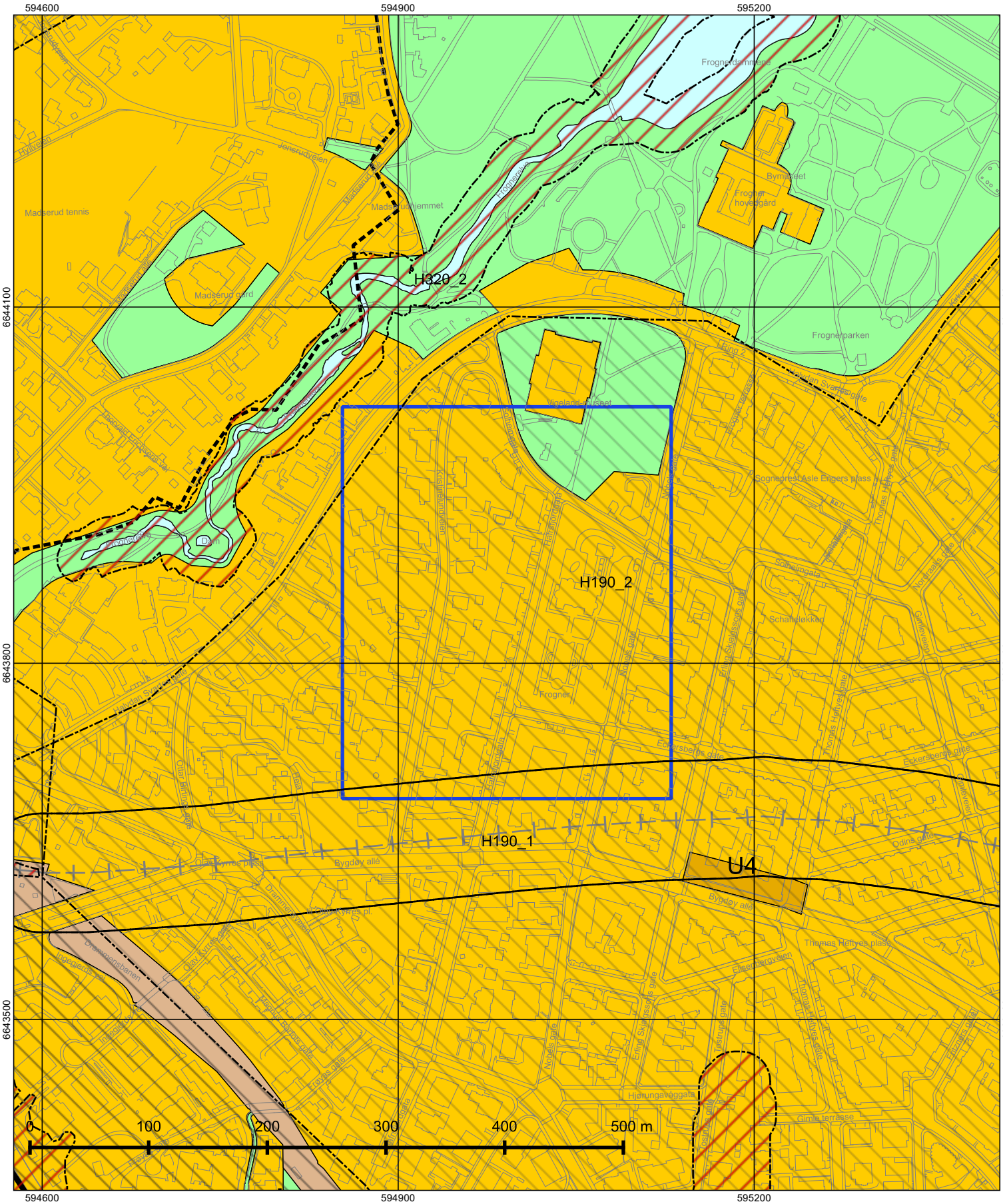
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142097/ 86510887
Adresse: HAFRSFJORDGATA+35B
Gnr/Bnr: 212/462

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142097/86510887
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

IF KJØPSFORSIKRING



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hafrsfjordgata 35B
Gnr. 212 Bnr. 462 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0156

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 91 36 99 01

E-post: daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater