PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HAFRSFJORDGATA 26 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

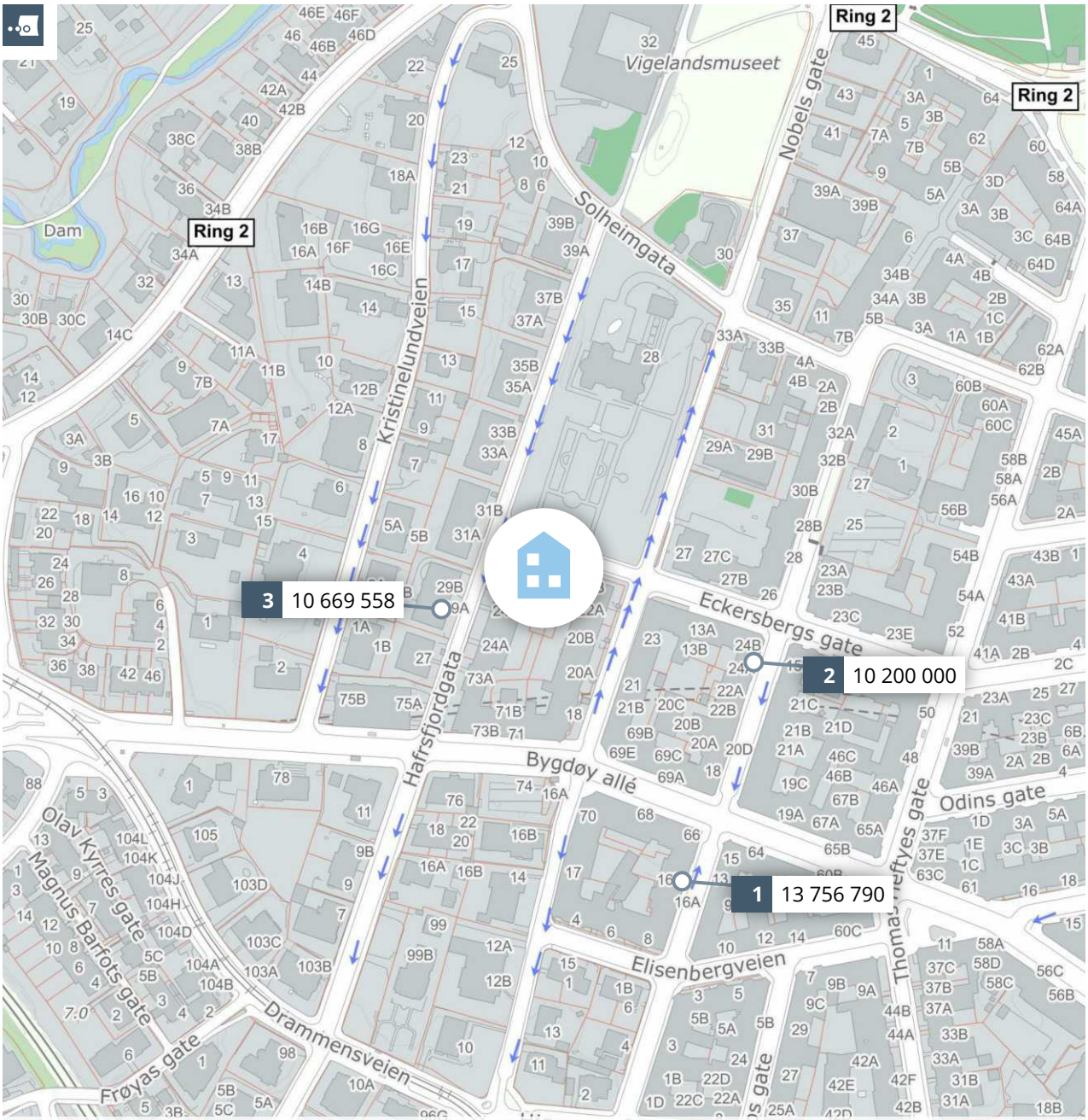
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HAFRSFJORDGATA 26 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 30.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hafrsfjordgata 26 A, 0268 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 212 BNR 457 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 2

Verdivurdert til

11 300 000

-	11 300 000	141 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Erling Skjalgssons gate 16 B 98 m² 1933 5. etg 2 sov	30.01.2026	13 450 000	**13 600 000**	156 790	13 756 790	**140 375**
2 Erling Skjalgssons gate 24 A 72 m² 1898 2. etg 2 sov	08.01.2026	10 450 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**141 667**
3 Hafrsfjordgata 29 A 75 m² 1936 2. etg 2 sov	28.01.2026	11 490 000	**10 550 000**	119 558	10 669 558	**142 261**

Lekker, totaloppusset 3-roms med en tilbaketrukket, attraktiv beliggenhet på Frogner. Leiligheten er totaloppusset i 2022 og planløsningen er optimalisert. Nytt, delikat baderom, stort spisekjøkken med lekker kjøkkeninnredning, pene overflater og isolert i himling. Alt elektrisk er skjult i vegg.

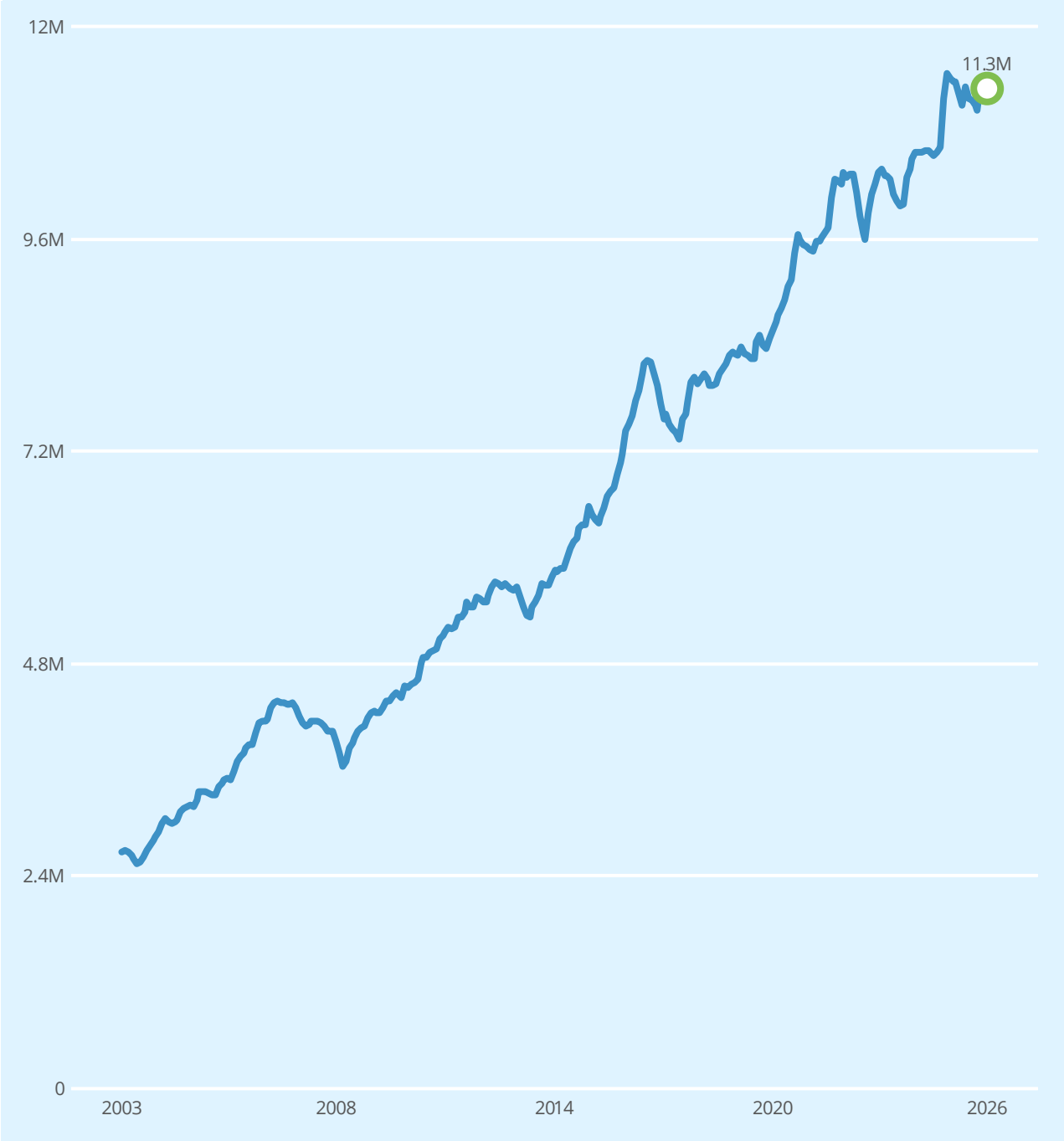
- Balkong mot bakgård
- Varmtvann og fyring inkludert
- Heis
- Ingen direkte gjenboere

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 2 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
147
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 2 grunnkrets siste 9 mnd

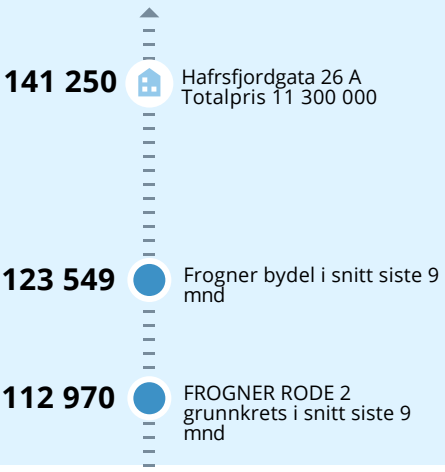
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260101

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emilie Sverdrup	Magnus Dahl Andersen

Gateadresse
Hafrsfjordgata 26 A

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 92260101

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totaloppusset i tidligere eiers eiertid. Dokumentasjon er tilgjengelig.
Arbeid utført av	T.M. Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran og nytt sluk (+alle rør).

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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

Beskrivelse	Skjevhet i gulv er beskrevet i tilstandsrapport.

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	Alt elektrisk i leiligheten ble byttet under totaloppussingen. Nye stikkontakter, armaturer, komfyrvakt, vannvakt, sikringer, 1 ny kurs til platetopp, varmekabler på bad, ledningsnett og dimmere. Arbeid utført av Ski Elektro AS
Arbeid utført av	Ski Elektro AS

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	El-tilsyn kontroll 16.02.2024. El-tilsynet avdekket kun en mindre feil som er utbedret av faglært. Dokumentasjon og faktura foreligger.

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

Document reference: 92260101

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: Nei

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

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: Styret har opplyst at det i løpet av 2026 vil planlegges for utskiftning av hele eller deler av taket, og at utskiftningen antas gjennomført i 2027-2028.

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: 92260101

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: 92260101

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Sverdrup	85180c9bd6bb672a78f61f6e2b296ad31a67536f	06.04.2026 19:41:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Andersen	818397dac823d22871a476d354230ee106a39806	06.04.2026 19:42:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260101

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Hafrsfjordgata 26 A, 0268 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 457

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26129

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Utkast

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,4 m².
Tregulv mot dekke.
Pusset og malt fasade.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Flislagt baderom.
Heldekkende servant montert på vegg.
Veggskap med glatte, folierte fronter.
Speil med integrert lys på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

HTH kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via vegglamper over benkeplaten, samt pendellamper over kjøkkenøy.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og kombi kjøl frys.
Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

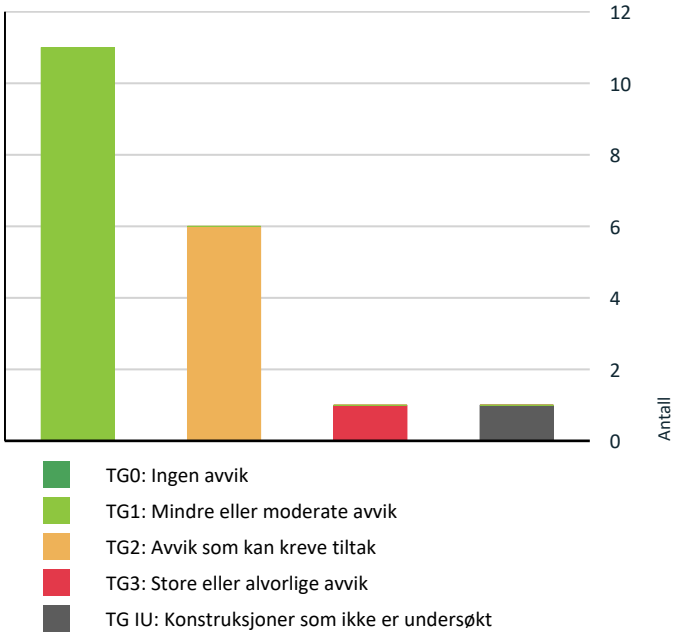
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG.



Byggeår
1929

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,4 m².

Tregulv mot dekke.
Pusset og malt fasade.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.
___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1929 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i mur konstruksjon, sprekkmurt rød teglstein mot gate, pusset og malt mot indre gård.
Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig tekket med takstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1929, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad og i entré.
Teppe på soverom.
Ellers laminat.

Vegger:
Delvis fissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,54 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utkast

Tilstandsrapport

Kjøkken:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 30 mm gjennom hele rommet

Stue:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 10 mm gjennom hele rommet.

Stedvis gulvknirk og lokale skjevheter.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

———

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted i stuen.
Fliser foran som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

———

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

To sider av pipen er innbygget i vegg mot naboleilighet og er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, noe som medfører at fullstendig kontroll ikke kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når deler av pipen er innbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, kan tilstanden ikke vurderes fullt ut. Eventuelle skader, slitasje eller sprekker på de skjulte sidene kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Ingen tiltak er påkrevd som del av tilstandsrapporten.
Forholdet bør tas med i vurderingen, og nærmere kontroll kan vurderes ved fremtidige arbeider eller dersom det oppstår mistanke om avvik.

Utkast

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, fabrikklakkerte innerdører.

_____

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.

Det forligger dokumentasjon.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Utkast

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Delvis flissatte vegger.
Ellers glatte, malte flater.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utkast

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 16 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

2) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved normal bruk eller lekkasje. Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsonen og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Tilstandsrapport

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert inspeksjonsluke plassert i våtsone uten tilfredsstillende forsegling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Inspeksjonsluke i våtsone uten tilfredsstillende forsegling innebærer at overflaten ikke er tett. Dette kan føre til at fukt trenger inn bak overflaten ved normal bruk, med risiko for påvirkning av underliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tett og fuktsikker løsning rundt inspeksjonsluken, slik at overflaten fremstår sammenhengende og tilpasset våtsone i henhold til gjeldende TEK. Dette kan normalt utføres som en lokal utbedring.



Utkast

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant montert på vegg.
Veggskap med glatte, folierte fronter.
Speil med integrert lys på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.
Gulv måles ikke

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via vegglamper over benkeplaten, samt pendellamper over kjøkkenøy.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og kombi kjøl frys.
Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

—

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Utkast

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

___

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

___

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

___

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Utkast

Tilstandsrapport







Utkast

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.
Tilluft via spalte i vindu.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

Utkast

Tilstandsrapport

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Utkast



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utkast

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

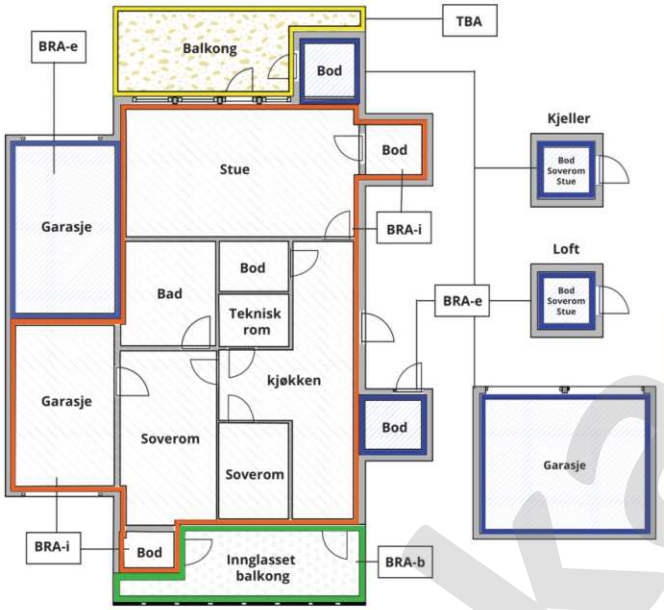
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Utkast

Arealer

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	80			80	3
Kjeller (bod)		2		2	
Loft (Bod)		5		5	
SUM	**80**	**7**			**3**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, to soverom, bad, stue, kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (Bod)		Bod	

Utkast

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen er målt til ca 3,4 m²

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 2 m².

Loft:
Bod med skråtak.
Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Måleverdig areal ble målt til ca 5 m².

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Utkast

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten ble vesentlig oppgradert av tidligere eier i 2022/23.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hall/forstue benyttes som stue, og det bemerkes at rommet ikke har eget vindu, men bred døråpning til dagens kjøkken. Kravene til lysinnslipp tilfredstilles derfor ikke basert på dagens bruk.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Magnus Dahl Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	457		0	1221.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Hafrsfjordgata 26 A

Hjemmelshaver

As Hafrsfjordsgate 24 26

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1929 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i mur konstruksjon, sprekkmurt rød teglstein mot gate, pusset og malt mot indre gård.
Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig tekket med takstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Utkast

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Utkast

BYGNINGSCHEF
B.J.-No. 17493/29
OSLO

PARCEL AV Nº. 20 NOBELSGT. MÅL-1:100

HAFRSFJORDGT. Nº. 26.

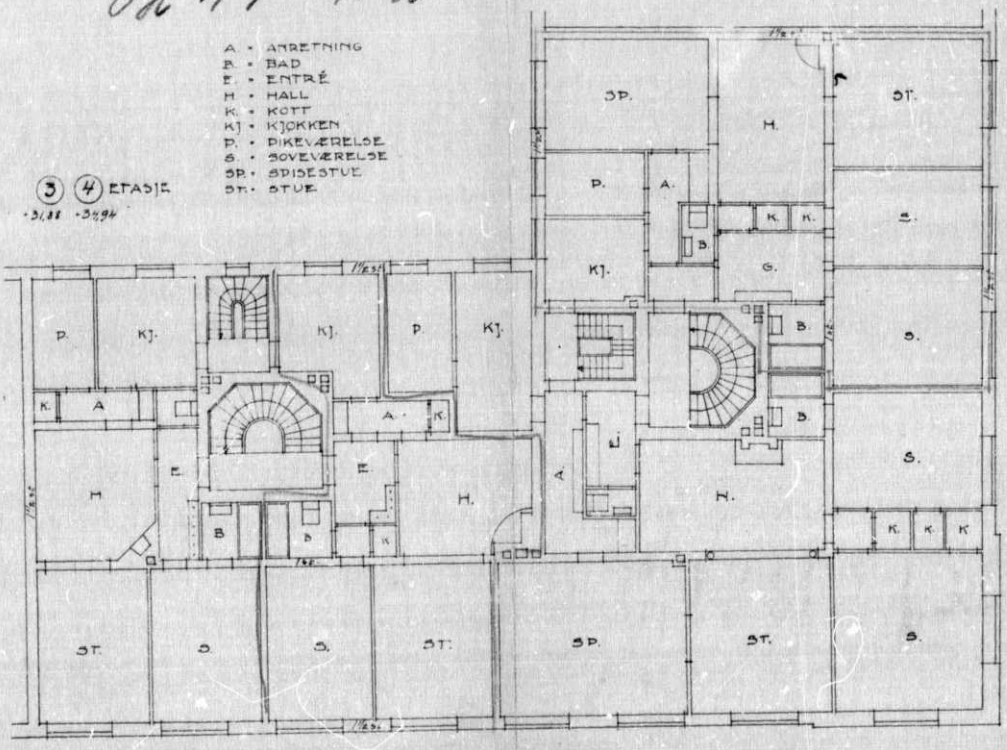
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

B 49 30/9-30

(4) (5) ETASJE
-31/88 -34/94

A. = ANRETNING
B. = BAD
E. = ENTRÉ
H. = HALL
K. = KOTT
KJ. = KJØKKEN
P. = PIKEVÆRELSE
S. = SOVEVÆRELSE
SP. = SPISESTUE
ST. = STUE

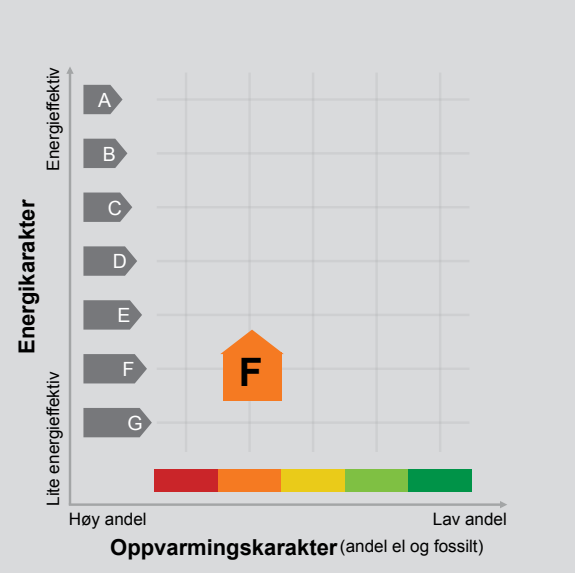
(3) (4) ETASJE
-31/88 -34/94



OSLO 1 NOV. -29
EGIL HAANSHUUS
ARKITEKT.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AS Hafrsfjordsgate 24 26
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0268
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	457
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80501056
Merkenummer	Energiattest-2025-241861
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hafrsfjordgata 26A	80501056	H0102	0	0	
Hafrsfjordgata 26A	80501056	H0202	0	0	
Hafrsfjordgata 26A	80501056	H0302	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1930

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	192 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	210,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	75 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,94
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.5.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 957 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 672 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 957 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 603 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	3 354 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 957 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,0 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: hafrsfjordgata 26 a (92260101) . Vår ref.: 5641-1-02 Dato: 10.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hafrsfjordgate 24/26 As
Organisasjonsnr:	930870323
Aksjonær:	Sverdrup, Emilie
Medaksjonær:	Andersen, Magnus Dahl
Leilighetsnummer:	02
Aksjeboenhetsnumer:	00021
Adresse:	Hafrsfjordgata 26 A, 0268 OSLO
Aksjenummer:	9
Gnr.	212
Bnr.	457

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87078852.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
- Følgende felleskostnader endres fra 01.01.2025: - Ordinære felleskostnader øker med 3% - Felleskotnader 'Parkering' og 'Garasje' øker med 3% - Kostnader "drift heis" blir lagt inn igjen 01.01.2025, med samme satser som var i januar/februar 2024. Man har en høyere sats dersom man bor i øverste etg., ingen betaling om man bor i underetg.
- Boligselskapet har 12 parkeringsplasser og 3 garasjer til utleie. Venteliste hos styret. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.
- Boligselskapet har avtale med Brunata om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto på vegne av Brunata sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Brunata avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd a-kontobeløp. Avregning og evt. justering av a-kontobeløp skjer årlig (periode 01.06 til 31.05). Ved salg av boligen må selger/megler ta kontakt med Brunata.
- Vennligst se protokollen fra Generalforsamling 09.05.2019 vedrørende kapitalinnkalling og låneopptak. Det ble på GF 09.05.19 gitt tillatelse til å bygge balkong i tredje etasje med betingelser, vennligst se protokoll for nærmere informasjon og betingelser.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Hjemmeside: vibbo.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208040421
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo:	700 907,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 273,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		490,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		490,00 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		490,00 fra 01.06.2026
Drift heis	66,00	
Eiendomsskatt		490,00 fra 01.05.2026
Felleskostnader	6 207,84	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 845,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 632,-
Annen formue:	35 663,-
Gjeld:	14 378,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208040421
Restsaldo:	14 161,97
Kapitalkostnader:	150,91
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 14 161,97,- pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Ari Soilammi, e-post: hafrsfjordgt24og26@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR AS HAFRSFJORDGATE 24/26

Vedtatt på Generalforsamling 11. mai 2016. Justert av styret 21. august 2023.

Det henvises til gårdens vedtekter og til retningslinjer for byggearbeider for mer informasjon om rettigheter og plikter, vedlikehold, byggearbeider og erstatningsregler.

1. Formål

Husordensreglene har som formål å skape gode forhold i gården og mellom naboer. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

2. Hensyn til øvrige beboere

Enhver beboer plikter at private arealer og fellesarealer brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00 fra søndag ettermiddag til fredag ettermiddag og mellom kl 24.00 og 08.00 fra fredag ettermiddag til søndag ettermiddag.

Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og boring og som er til sjenanse for naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager.
Dette må heller ikke skje mellom kl 20.00 og kl 07.00 på hverdager.
På lørdager er det kun tillatt mellom kl 10.00 og kl 18.00.

Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på arbeidet.

Ved private arrangementer skal naboer varsles i god tid. Vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å rydde opp i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold rettes direkte til naboen. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt på balkonger. Oppbevar gassbeholderen stående, på et stabilt underlag. Det skal være god avstand til antennelseskilder og flaskene må ikke utsettes for sterk varme. Gass skal aldri oppbevares i kjelleren. Man kan oppbevare maksimalt to flasker på 11 kilo per boenhet.

3. Orden i fellesområder

Fellesareal omfatter både bygningen, utearealer og eiendommen.

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene med mindre det er inngått avtale med styret. En barnevogn og teknisk hjelpemiddel per boenhet i daglig bruk kan plasseres bak heisen. Parkering av alle typer kjøretøy på eiendommen krever tillatelse fra styret. Sykler skal parkeres i sykkelstativer i bakgården. Det er ikke tillatt å parkere sykler på framsiden

av bygningene.

Heisene skal primært brukes til persontrafikk. Transport av bygningsmaterialer og annet som kan skade eller grise til heisen er ikke tillatt.

Det er ikke lov å lufte hunder i gårdsrommene.

Hagen skal holdes ryddig. Hagen skal ikke benyttes på en slik måte at det er til hinder eller sjenanse for øvrige beboere. Husdyr har ikke tilgang til hagen. Det er ikke tillatt å benytte egne griller i hagen, med unntak av når det arrangeres tilstelninger som krever større kapasitet utover det den fastmonterte grillen har. Det tillates kun gassgriller - ikke kullgriller eller engangsgriller. Private griller må ryddes vekk rett etter bruk. Det skal være ro i hagen mellom kl 23:00 og kl 09:00.

Ikke legg igjen mat i uteområdene, oppbevar mat i boder eller sett opp fuglebrett da dette tiltrekker rotter.

Firmaet som vasker fellesarealene, har *ikke* ansvar for å riste eller vaske under dørmatter. Beboere har derfor selv ansvar for å holde dørmatter som ligger i fellesareal og gulvet der dørmattene ligger rene.

4. Boforhold

Aksjonærer er ansvarlig for å merke postkasser og ringeklokker med permanente navneskilt likt de øvrige skiltene. Vaktmester kan bistå med utskifting av skilter på beboers egen regning.

Aksjonær har plikt til å melde fra til forretningsfører om antall personer som bor leiligheten.

Sørg for at ytterdører og porten alltid er låst. Sjekk at døren smekker igjen og går i lås om vinteren ettersom kulden gjør at dørpumpene fungerer dårlig.

Slipp aldri inn uvedkomne som selgere eller håndverkere til andre leiligheter mv.

Alle enhetene skal ha røykvarsler og sikkerhetsutstyr.

Det skal ikke oppbevares brannfarlig materiale i trapperom og boder.

5. Dugnad og arbeidsgrupper

Det arrangeres dugnad to ganger i året av dugnadsgruppen.

Styret kan etablere arbeidsgrupper etter behov.

6. Overholdelse husordensregler

Aksjonær er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten

VEDTEKTER

FOR

BOLIGAKSJESELSKAPET HAFRSFJORDGATE 24/26

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

vedtatt på generalforsamling den 30.03.06. Endret på generalforsamling 03.05.2007.
Sist endret på ordinær generalforsamling 24.05.2023.

1. NAVN, SELSKAPSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

AS Hafrsfjordgate 24/26 er et boligaksjeselskap og har som formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune, og har gårdsnr. 21, bruksnr. 456/457.

1.3. Diskriminering

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

2. AKSJER OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 425 000,- fordelt på 425 aksjer á kr 1 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, unntatt aksjer som gir rett til å leie foretningslokale, og aksjer eid av selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. OVERFØRING AV AKSJE OG GODKJENNING AV NY AKSJEEIER

3.1 Rett til overdragelse

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer. Erververen skal godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

3.2 Godkjenning

Selskapet kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det.
Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

Aksjene er tilknyttet særskilt bolig og gir enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Utleie av hele boligen

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der aksjeeieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år

Med styrets godkjenning kan aksjeeieren leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3- år. Vilkåret er at aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, først har bodd i

boligen i minst ett av de siste to årene. Skal aksjeeieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan aksjeeieren også leie ut boligen til andre

hvor: (i) aksjeeieren er en juridisk person

(ii) aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

(iii) et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

(iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4.5 Samtykke

Aksjeeier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen til andre uten samtykke. Samtykke kan bare nektes dersom leietakerens forhold gir saklig grunn til det.

Samtykke kan nektes dersom leietakeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leietakeren innen en -1- måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal leietakeren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4.6. Parkerings- og garasjeplasser

Selskapet har pt 12 parkeringsplasser og 3 garasjeplasser. Plassene tildeles aksjonærene etter botid i selskapet. Ansiennitet etter botid er ikke arvelig og nullstilles ved enhver overføring av aksjer. Tildelt parkeringsplass endrer ikke aksjeeiers botidsansiennitet ved tildeling av garasjeplass. Ingen aksjeeier kan disponere mer enn en garasjeplass eller parkeringsplass.

Styret kan sette nærmere vilkår for bruk av plassene, herunder leie for plassene.

4.7 Avtale om bruksrett til parkeringsplass og bakhage

AS Hafrsfjordgata 24/26 og AS Bygdø Allé 73 har inngått avtale om bruksrett til parkeringsplass og bakhage. Etter avtalen disponerer AS Bygdø Allé 73 eksklusivt 1 ½ parkeringsplass på grunnen tilhørende AS Hafrsfjordgata 24/26 i felles bakgård. Betingelsen for dette er at AS Hafrsfjordgata 24/26 har bruksrett på lik linje med AS

Bygdø Allé 73 til opparbeidet bakhage (grøntareal) på grunnen til AS Bygdø Allé 73 i felles bakgård. Under forutsetning av at bakhage og parkeringsplasser består i vesentlig samme form og omfang som i 1999 betales det ikke leie for bruken. De relevante arealene er markert på kart som følger som vedlegg til vedtektene (Blå boks-BA 73 A&B)

5. AKSJEEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask og radiatorer, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker og radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder inngangsdøren til den enkelte bolig, samt termoruter.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk, fjerne løv og snø på verandaer, balkonger o.l.

Selskapet har sentralvarmeanlegg. Radiatorene i leilighetene har betydning for anleggets balanse og effekt. Radiatorer kan derfor ikke byttes ut, kobles fra eller fjernes uten samtykke fra styret.

Som følge av tillatelsen for oppføring av balkong mot bakgården påtar aksjonæren(e) seg alt ansvar for alminnelig vedlikehold så som snømåking, holde sluk åpne, nødvendig renhold i tillegg til alt fremtidig vedlikehold og fornyelse av balkongen. Eventuelle skader som måtte følge av opparbeidelsen og mangelfullt vedlikehold/fornyelse, er også aksjonæren(e)s ansvar.

5.4 Insekter og skadedyr

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

5.6 Varslingsplikt

Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

5.7 Erstatningsansvar

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6. SELSKAPETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.4 Erstatningsansvar

Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

6.5 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes forhold som faller inn under aksjeeiers ansvar, eller som aksjeeieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjeeierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 9 anvendes.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene tilknyttet boligen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf borettslagslovens § 5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I AKSJENE

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. GENERALFORSAMLING OG STYRE

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

10.1 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

10.2 Fullmektiger og rådgivere

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

Aksjeeier har rett til å ta med rådgiver, og gi en rådgiver talerett.

10.3 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesse.

10.4 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.
Innkalling vil bli distribuert elektronisk til alle aksjonerer. For de som ikke har registrert en elektronisk adresse vil innkallingen og sakspapirer bli distribuert per post. Styret skal på forhånd varsle alle aksjonærene med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som aksjonærene ønsker tatt opp. Aksjonærene har til enhver tid, ansvar for at styret har riktig elektronisk adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som er meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

10.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- konstituering
- informasjon fra styret
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

10.6 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44, 1997 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen for vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie.

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen.over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10.7 Styremedlemmer

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

10.8 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

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

10.9 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

10.10 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.11 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

10.12 Forretningsfører

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

10.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

10.14 Revisjon

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

10.15 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret og forretningsfører må ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonærer eller selskapet. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 44, samt lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, §§ 1-4, 1-5, 4-2 , kap 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5641
AS Hafrsfjordsgate 24 26

Velkommen til generalforsamling i AS Hafrsfjordsgate 24 26

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

Dato for generalforsamlingen:

12. mai 2025 kl. 19:00, Kirkestuen ved Frogner Kirke, Bygdøy Allé 36.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte etter generalforsamlingen

Når den formelle delen av generalforsamlingen er avsluttet vil det bli et kort beboermøte der styret vil informere om planer for vedlikehold i 2025 og videre framover. Alle beboere inviteres til å delta. Er det noe spesielt du ønsker informasjon om eller å diskutere så gi gjerne styret beskjed i forkant.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Hafrsfjordsgate 24 26

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Asgeir Tannum, OBOS Eiendomsforvaltning, som møteleder.

Forslag til vedtak
Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste som lages etter opprop på møtet og ved fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Liste over stemmeberettigede utarbeidet etter opprop på møtet inkludert skriftlige fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollvitner avklares på stedet.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ari Soilammi valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5641 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning på 10% fra foregående år (styrehonoraret i perioden 2023-24 var på 100.000 kr). I den siste perioden har styret hatt mye oppfølgingsarbeid med mange ulike leverandører og håndverkere, bl.a. ifm utskifting av varmekabler i takrenner, rottesikring av kjeller, vedlikehold og reparasjoner av porten til bakgården, etterarbeid etter heisrehabiliteringen, etablering av ladeinfrastruktur for elbiler på alle parkeringsplasser, i tillegg til mye annet løpende vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110.000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I vedtektenes paragraf 10.7 Styremedlemmer, står det følgende: "Selskapet skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt."

Det har vært en tradisjon i gården å ha to varamedlemmer. Valgkomiteen fremmer også denne gangen forslag om to varamedlemmer. Komiteen anbefaler neste års valgkomite å foreslå ett varamedlem. Begrunnelsen er at det over tid har vist seg at behovet for to varamedlemmer ikke er til stede.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg (valgt i 2 år fram til 2026):
Kristin Hoff Hadland
Knut Jørgen Labori

Valgkomiteen for Hafrsfjordgate 24/26 AS i 2024-25:
Eva Falleth
Trygve Gulbrandsen
Eric Sundqvist

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ari Soilammi

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robert Beer Rafn

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Grankel
- Thea Grinde

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eric Sundqvist
- Eva Falleth

- Trygve Gulbrandsen

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapetstillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Ari Soilammi, Hafrsfjordgata 24 B

Styremedlem: Knut Jørgen Labori, Hafrsfjordgata 24 A

Styremedlem: Robert Beer Rafn,Hafrsfjordgata 24 A

Styremedlem: Kristin Hoff Hadland, Hafrsfjordgata 24 B

Varamedlem: Hilde Grankel, Hafrsfjordgata 24 B

Varamedlem: Magnus Andersen; Hafrsfjordgata 26 A

Valgkomiteen

Eva Falleth, Hafrsfjordgata 24 A

Trygve Gulbrandsen, Hafrsfjordgata 26 A

Eric Sundqvist, Hafrsfjordgata 26 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Hafrsfjordgate 24/26 AS

Aksjeselskapet består av 37 leiligheter og ett næringslokale.

Hafrsfjordgate 24/26 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930870323, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 212, .456+457

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hafrsfjordgate 24/26 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er gjennomført styremøter ca 1 gang hver måned.

Større vedlikeholdsprosjekter og aktiviteter i 2024:

- Rotter i kjeller har medført luktproblemer i første etasje og det ble jobbet mye i 2023 med å innhente faglige råd og gjort fysiske undersøkelser. Det ble derfor innhentet tilbud fra Anticimex på omfattende tetting av grunnen i kjeller med flytende betong og fastmonterte gittere, kombinert med installering av flere rottefeller som

kontrolleres og tømmes jevnlig. I tillegg ble det innhentet tilbud på undertrykksventilering (dvs avtrekksvifte) fra kjeller for å redusere luktproblemer. Begge deler ble utført i 2024 til en totalkostnad på ca 250.000 kr. *I etterkant er rottefeller og sporingspulver sjekket jevnlig og det har ikke vært tegn til rotter i kjeller siden tiltakene ble utført.*

- Det har lenge vært utfordringer med matlukt som spres via luftekanaler og dårlig avtrekk fra bad i en del leiligheter. I 2024 ble alle tilgjengelige vertikale kanaler inspisert og renset av Ventertek og flere beboere fikk pålegg om å fjerne avtrekksvifter fra kjøkken og bad, noe som de aller fleste har etterkommet. *Ventertek kommer tilbake i 2025 for å foreta kamerakjøring av enkelte kanaler og rør der man ikke fant forbindelse mellom ventil og sjakter og vil samtidig sjekke om det er noen gjenværende elektriske vifter som er tilkoblet kanalsystemet.*
- Et fåtall leilighetsdører må skiftes ut pga at de er kappet underkant og ikke tilfredsstiller brannkrav. Dette følges opp av styret overfor de beboere de gjelder.
- Våren 2024 ble alle varmekabler i takrenner og nedløp byttet ut da nesten alle var defekte, noe som medførte mye is og istapper fra takrennene vinteren 23/24. Det har ikke vært istapper fra takrennene vinteren 2024-25 etter at de nye varmekablene ble installert.
- Det ble i januar 2023 installert vannmålere på vanninntakene. Styret har sjekket vannavgiftene i etterkant og ser at selskapets løpende utgifter er redusert med ca 100.000 kr pr år.
- Det største prosjektet i 2024 var etablering av ladeinfrastruktur for elbiler på alle parkeringsplasser og garasjer, totalt 15 plasser. Prosjektet ble utført i tråd med vedtak og budsjett som angitt på forrige generalforsamling. Fremdriften ble forsinket pga bemanningsproblemer hos elektrikeren og forsinkelser på leveranser, samt at nettselskapet (Hafslund) krevde at det ble installert ny strøm-måler.
  De første laderne ble tatt i bruk i februar 2025 og har fungert godt. Støtte fra kommunen på 120.000 kr blir utbetalt i 2025.
- Dugnad og vårfest ble gjennomført våren 2024 med godt oppmøte. Takk til hagekomiteen som organiserte dette som vanlig.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Energikostnader

På forrige generalforsamling ble det vedtatt endringer i innkreving og måling av felles energikostnader. Endringene ble gjennomført sommeren 2024 og medførte at radiatormålere ikke lenger er i bruk, og at det ikke innkreves akonto energikostnader men dette er nå bakt inn i de løpende felleskostnadene og i budsjettet for selskapet.
Endringen har gitt reduserte administrasjonskostnader for selskapet og de aller fleste beboere fikk også redusert felleskostnader.
Selskapet får «strømstøtte» for både fjernvarme og strømforbruk noe som gir en rimelig grad av forutsigbarhet for selskapets utgifter. I 2025 vil det antagelig bli innført en såkalt "Norgespris" (fastpris) som vil kunne gi ytterligere forutsigbarhet for selskapets økonomi.

Større vedlikehold og rehabilitering 2018-2023:

2023 Beskjæring og kontroll av alle store trær, Trepleier

2023Ny bredbånds- og TV leverandør, Telenor

2023 Installert felles vannmålere,Rørleggermester Tore Orvei As

2023 Kontrollert og justert leilighetsdører for brannsikkerhet og lydtetthet, OBOS Prosjekt / Tømrer Stangeland

2023 Rensing av ventilasjonssjakter, Ventertek

2023 Reasfaltering av innganger foran 24a og 24b

2023 Oppgradering av heiser dvs utskifting av elektrisk/hydraulisk og elektronisk utstyr i alle heiser, Starlift/KONE

2023 Tetting av kjeller med sprøytebetong og gittere mot rotter, Anticimex

2023 Utbedring av løs murpuss i tak baktrapp 24b, Viken

2022 ,Forebyggende tiltak for å unngå rotter i kjeller ,Vaktmester, Viken Renhold

2022 ,El inspeksjon ,Elektrikkern Majorstua

2022 Reparert fuger for piper I oppgang 24B, 26A og B, Romerike Peis og Varme (RPV)

2022 Røyksug, piper, Oppgang 24B, 26A & B, reparert fuger på skadede piper, Romerike Peis og Varme (RPV)

2022 Reparert inngang, baktrapp 26B og luftekalal foran-oppgang 24B,Viken Renhold/vaktmester

2022 Montert ny takluke / luftepiper Oppgang 24B Kaarud

2022 Utbedring vannskade oppgang 24B, Recover/Gjensidige

2022 Røyksug, pipe1 &3 , Oppgang 24A, RVS/OPS

2021 Rehabilitert nedløpsrør oppgang 26B H, Kaarud, blikkenslager

2021 Rehabilitert inngangsparti oppgang 26B, Stake og Graveservice

2021 ,Rehabilitert avløpsrør fra oppgang 26B til kommunal ledning, Stake og Graveservice

2021 Skiftet stoppekraner/tappeventiler på av varmeanlegget, Rørleggermester Tore Orvei As

2021 Nye vinduer bakgård, Vindu Entreprenøren AS

2021 Ny fasade Bakgård, Vindu Entreprenøren AS/MalerCompagniet

2021 Lakk inngangsdører, oppgang 24b, 26 A&B, Vaktmester, Viken Renhold

2021 3 nye boder loft, en ny kjeller, Vaktmester, Viken Renhold

2020 Nytt gjerde ved inngangsparti 26A, Roger Gjerdeservice

2019 Installert felles brannvarslingsanlegg, NOKAS

2019 Ferdigstilt rørrehabilitering Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker

2018/19 Rørrehabilitering, Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker

2018 Fjernvarme, Hele gården

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS HAFRSFJORDSGATE 24 26

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HAFRSFJORDSGATE 24 26.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 70L3I-8172E-5SPSD-QBUQ0-GAYI1-DWY5S

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innkreving a-konto energi ble avsluttet og felleskostnadene økt for å dekke boligselskapets energi kostnader. I tillegg ble det ikke budsjettert med eiendomsskatt.
Andre inntekter har et negativt beløp, kr -21 590, etter at avregningen for brenselsperiode juni 2023 til mai 2024. Boligselskapet hadde kr 7 750 i inntekter for salg av nøkler.

Driftskostnadene er kr 606 908 høyere enn budsjettert og skyldes flere forhold som: Avskrivning av bygningen med 1 % (gjelder kun for boligaksjeselskap,) konsulenthonorar, hovedsakelig OBOS Prosjekt og ladeinfrastruktur, kommunale avgifter (eiendomsskatt,) energi/fyring som nå belastes boligselskapet og andre driftskostnader – arbeider utført av Anticimex.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 321 184.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS HAFRSFJORDSGATE 24 26
ORG.NR. 930 870 323, KUNDENR. 5641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 578 693	3 013 758	2 759 000	3 777 000
Andre anlegg		0	1 600 000	0	0
Andre inntekter	3	-13 840	93 423	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 564 853**	**4 707 181**	**2 759 000**	**3 777 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-19 035	-19 000	-20 000
Styrehonorar	5	-100 000	-135 000	-135 000	-110 000
Avskrivninger	14	-36 927	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 524	-11 144	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-94 867	-90 218	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-175 436	-94 860	-60 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-904 935	-3 423 168	-1 235 000	-1 060 077
Forsikringer		-289 884	-263 085	-279 000	-335 000
Kommunale avgifter	9	-722 094	-696 571	-405 000	-444 000
Energi/fyring	10	-291 429	-28 933	-50 000	-825 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 099	-125 422	-190 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-563 614	-283 493	-295 000	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 381 909**	**-5 170 930**	**-2 775 000**	**-3 479 077**
DRIFTSRESULTAT		**182 945**	**-463 749**	**-16 000**	**297 923**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	82 484	67 393	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-106 368	-131 390	-129 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-23 884**	**-63 997**	**-104 000**	**-65 000**
ÅRSRESULTAT		**159 061**	**-527 746**	**-120 000**	**232 923**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		159 061	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-527 746		

AS HAFRSFJORDSGATE 24 26
ORG.NR. 930 870 323, KUNDENR. 5641

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 655 720	3 692 647
Tomt		171 600	171 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 827 320**	**3 864 247**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		64 827	76 795
Forskuddsbetalte kostnader		125 167	115 563
Driftskonto OBOS-banken		235 110	392 658
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 175
Sparekonto OBOS-banken		353 569	341 236
Sparekonto OBOS-banken II		1 037 879	1 001 676
SUM OMLØPSMIDLER		**1 816 552**	**1 929 102**
SUM EIENDELER		**5 643 872**	**5 793 349**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	425 000	425 000
Opptjent egenkapital		3 336 512	3 177 451
SUM EGENKAPITAL		**3 761 512**	**3 602 451**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 386 992	1 622 191
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 386 992**	**1 622 191**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 833	85 749
Leverandørgjeld		386 007	127 927
Skyldige offentlige avgifter		0	1 528
Påløpte renter		528	9 807
Energiavregning		0	263 474
Annen kortsiktig gjeld		0	80 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		**495 368**	**568 707**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 643 872**	**5 793 349**
Pantstillelse	17	5 000 000	5 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i AS Hafrsfjordsgate 24 26

Ari Soilammi /s/ Knut Jørgen Labori /s/ Kristin Hoff Hadland /s/

Robert Beer Rafn /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 810 189
Akonto energi, avviklet høst 24	166 608
Parkering 1	154 368
Eiendomsskatt	305 568
Parkering 2	74 256
Bodleie	57 832
Heis	8 672
Utleie loft	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 578 693**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diff.tidl.a-konto brensel og nytt tillegg i husleie	-21 590
Nøkler	7 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**-13 840**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 796, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 524.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 388
Recover Nordic as	-3 884
Obos Prosjekt	-164 164
SUM KONSULENTHONORAR	**-175 436**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elektroinstallatør, nytt ladeanlegg, ifrastuktur	-250 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-250 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-128 069
Drift/vedlikehold VVS	-15 003
Drift/vedlikehold elektro	-140 021
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 612
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-197 488
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 335
Kostnader dugnader	-4 984
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-904 935**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-308 632
Vann- og avløpsavgift	-207 756
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-197 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-722 094**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 692
Fjernvarme	-222 638
Andre fyringskostnader, Brunata	-12 100
SUM ENERGI / FYRING	**-291 429**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 450
Container	-8 651
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-250 133
Annet driftsmateriale	-1 859
Lyspærer og sikringer	-2 307
Vaktmestertjenester	-199 995
Renhold ved firmaer	-16 122
Snørydding	-53 633
Andre fremmede tjenester	-993
Kontor- og datarekvisita	-1 583
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 796
Andre kontorkostnader	-2 055
Telefon u/mva	-3 630
Gave, fradragsberettiget	-910
Bank- og kortgebyr	-2 970
Øreavrunding	22
Velferdskostnader	-5 550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-563 614**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	27 688
Renter bank	51 771
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 025
SUM FINANSINNTEKTER	**82 484**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-106 368
SUM FINANSKOSTNADER	**-106 368**

NOTE: 14

Kostpris/bokført verdi 1930	1 144 000
Tilang 2010	2 720 247
Overført tom 2018	-171 600
Avskrivnig 1%	-36 927
SUM BYGNINGER	**3 655 720**

Tomten ble kjøpt i 1930
Gnr.212/bnr.457 M. flere

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 425.000 fordelt på 425 aksjer à kr. 1000
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Aksjekapitalen pr. 1.1.2019 for 425 aksjer à kr. 1000:	425 000
SUM AKSJEKAPITAL	**425 000**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 847 627	
Nedbetalt i år	207 278	
		-445 095
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	30 182	
Nedbetalt i år	27 921	
		-941 897
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 386 992**

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

Pantelån	1 386 992
TOTALT	**1 386 992**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 655 720
Tomt	171 600
TOTALT	**3 827 320**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 5641 **Selskapsnavn:** AS Hafrsfjordsgate 24 26

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Referat fra beboermøte 12.5.2025 for Hafrsfjordgata 24-25 AS
Avholdt i kirkestuen, Frogner kirke

Tema: Vedlikehold utført og planlagt for 2025 og fremover i tid

- **Porten til bakgård** ble påkjørt vinteren 2024-25 og begge portåpnere og styringsskap måtte skiftes ut med nytt til en kostnad på ca 65.000 kr.
  Mye av dette dekkes sannsynligvis av husforsikringen (egenandel 12.000 kr), ikke endelig avklart når dette ble skrevet. Kostnader deles imidlertid med de andre 3 gårdene som bruker bakgården/porten. Ifm utskifting av portåpnere fikk vi montert fjernstyring vha mobiltelefon, som informert om på Vibbo.

- **Ventilasjon:** Gården har et tradisjonelt og enkelt ventilasjonssystem basert på naturlig oppdrift i sjakter og kanaler. Dette påvirkes imidlertid av om beboere har ventiler åpne i yttervegg eller vinduer, om de fyrer i peisen, og av vindforhold. I gamle bygårder som vår anbefaler derfor astma- og allergiforbundet lufting minimum to ganger hver dag i 10-15 minutter.
  Styret har brukt mye tid og penger på utbedring av ventilasjon i gården. Høsten 2024 ble felles ventilasjonskanaler og grenrør til leiligheter renset av firmaet Ventertek, og det ble samtidig laget nye inspeksjonsluker i samlekanaler på loftet for enklere tilgang. Firmaet gjorde samtidig en kartlegging av hvilke romventiler/leiligheter som er knyttet til hvilke vertikale sjakter, slik at man lettere kan finne ut hvor problemer oppstår, men dette var krevende å finne ut av så de anbefalte derfor en videoinspeksjon av kanalene. Dette ble så utført våren 2025. Noen kanaler ble da ikke sjekket, da enkelte beboere ikke hadde sørget for at Ventertek fikk tilgang til leiligheten. Styret har likevel fått nå en rimelig god oversikt over kanal- og sjaktnettet i gården.
  Etter mange befaringsrunder og skriftlige varsel til beboere, er nå alle elektriske vifter fra kjøkken og bad frakoblet felles kanalnett i gården. Vi tror derfor problemet med matlukt fra andre leiligheter er et mindre problem enn før.
  Videre i 2025 så vil styret nå ta et møte med Ventertek for å gå gjennom deres siste rapport og sammen med dem vurdere om det bør gjøres ytterligere tiltak.
  Vi stenger også av pipeavtrekket i sommer for å se hvordan det påvirker ventilasjon fra bad og kjøkken. Vi ber beboere om å melde fra dersom de fremdeles opplever problemer med ventilasjonen - eller om man merker noe forbedring.

- **Lys i hovedtrapper:** Utskifting av alle lysarmaturer i hovedtrapper var planlagt utført i 2024, men er utsatt til 2025 pga prioritering av andre prosjekter og pga forsinkelser på prosjektet med ladeinfrastruktur for elbiler. Utskiftingen må gjøres pga at lysrør ikke lenger produseres og vi går gradvis over til LED lys.

Vi gjør dette trinnvis, i første omgang utskifting av taklysene med nye runde armaturer, kun i første etasje, samtidig vil første etasje males (både tak og vegger). Priser innhentes nå fra flere leverandører. Det ser ut til å bli noe mer kostbart enn forventet, så vi vil derfor kanskje bare fornye lysene i to oppganger i år og de to siste i 2026.

- **Ringeanlegg.** Kostnader for utskifting av ringeanlegg skal innhentes i 2025. Anlegget fungerer pr i dag, men det har vært noen sporadiske feil, spesielt ifm oppussing av leiligheter. Systemet vi har er gammelt og med nokså dårlig lyd, og det finnes ikke deler til systemet lenger. Om utskifting utføres i 2025 eller 2026 kommer an på øvrige vedlikeholdskostnader og hvordan anlegget fungerer i fortsettelsen.

- **Andre tiltak** som står for tur (sannsynligvis 2026 eller senere):
  - Utskifting av lysarmaturer fra 2-5 etasje i hovedtrapper
  - Lys i boder som mangler dette
  - Lage felles hobbyrom i «fyrrom» i 26b (kan bli gjort i 2025)

- **Taket.** Det er høye og økende vedlikeholdsutgifter for taket på bygningen vår, og styret har derfor fått gjennomført en tilstandsvurdering av Multiconsult AS, og rapporten ble mottatt i forrige uke. Multiconsult anbefaler full omlegging av hele taket, med nytt takbelegg/takpapp, nye beslag, takstein, reparasjon av piper, utskifting av takvinduer, utskifting av overlys over trapper mm, og at dette gjøres innen 3-5 år. Kostnaden er estimert til ca 7.8 millioner kr.
  Styret har en avtale med blikkenslagerfirmaet Kaarud AS, som utfører en kontroll og reparasjoner etter behov, to ganger i året. Kaarud AS er samstemt med Multiconsult om at tiden nærmer seg for full omlegging av taket.
  Jo lenger omleggingen utsettes, jo høyere årlige utgifter vil vi ha til vedlikehold, og jo større risiko for vannskader. Når utbedringen er utført vil man ha et tak som krever minimalt med vedlikehold de neste 20-30 årene.
  Før dette prosjektet skal gjennomføres må det gjennomføres et låneopptak og/eller en ekstraordinær kapitalinnkalling fra alle beboere. Det vil derfor bli en egen sak på en fremtidig generalforsamling.
  Styret anbefaler at prosjektet startes opp innen 3 år.

- **Kommentarer fra beboere på møtet:**
  - Styret bør undersøke forbedring av låne- og forsikringsbetingelser (f.eks. rentenivå)
  - Det må avklares med byantikvaren hvilke krav som er knyttet til utgangsdørene i det tilfellet det blir behov for bytte dørene
  - Innspill knyttet til kommende prosjekt for rehabilitering av tak:

    - Forslag om å starte sparing nå / snarest
    - Ulike metoder for å dekke kostnadene/kapitalinnhenting:
        - Ekstraordinære innbetalinger fra beboere
        - Lån
        - Bygge ut loft og selge leilighet(er)
    - Starte dialog med kommunen tidlig / nå for å kartlegge muligheter for å bygge ut loft, inkludert mulighet for å forlenge heis helt opp
    - Negativt at bodplass vil minimeres, dette må vurderes opp mot fordelene
    - Vi har lav fellesgjeld
    - Tilsvar fra styret: Pt vurderes alle muligheter for finansiering. Forslag til vedtak om finansiering og gjennomføring vil bli fremlagt på en fremtidig generalforsamling. Statusoppdateringer kommer på fremtidige beboermøter/generalforsamlinger.
  - Anmodning fra en beboer om å gjøre noe med gjerdet rundt plen på forsiden. Tilsvar fra styret om at det vurderes ulike løsninger bl.a. hekk ved 'snublekant'/gjerde.

- **Avslutningsvis:** Styret vil prioritere essensielt vedlikehold spesielt av fasader, tak, nedløp og tekniske anlegg. Vi har også lån å betale ned, samtidig som vi ønsker å holde felleskostnadene nede. Styret vil derfor være forsiktige med å sette i gang ytterligere kostbare tiltak – utover de som er nevnt her - men tar gjerne imot flere ønsker fra beboere.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5641
AS Hafrsfjordsgate 24 26

Velkommen til generalforsamling i AS Hafrsfjordsgate 24 26

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

Dato for generalforsamlingen:

12. mai 2025 kl. 19:00, Kirkestuen ved Frogner Kirke, Bygdøy Allé 36.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte etter generalforsamlingen

Når den formelle delen av generalforsamlingen er avsluttet vil det bli et kort beboermøte der styret vil informere om planer for vedlikehold i 2025 og videre framover. Alle beboere inviteres til å delta. Er det noe spesielt du ønsker informasjon om eller å diskutere så gi gjerne styret beskjed i forkant.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Hafrsfjordsgate 24 26

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Asgeir Tannum, OBOS Eiendomsforvaltning, som møteleder.

Forslag til vedtak
Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste som lages etter opprop på møtet og ved fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Liste over stemmeberettigede utarbeidet etter opprop på møtet inkludert skriftlige fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollvitner avklares på stedet.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ari Soilammi valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5641 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning på 10% fra foregående år (styrehonoraret i perioden 2023-24 var på 100.000 kr). I den siste perioden har styret hatt mye oppfølgingsarbeid med mange ulike leverandører og håndverkere, bl.a. ifm utskifting av varmekabler i takrenner, rottesikring av kjeller, vedlikehold og reparasjoner av porten til bakgården, etterarbeid etter heisrehabiliteringen, etablering av ladeinfrastruktur for elbiler på alle parkeringsplasser, i tillegg til mye annet løpende vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110.000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I vedtektenes paragraf 10.7 Styremedlemmer, står det følgende: "Selskapet skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt."

Det har vært en tradisjon i gården å ha to varamedlemmer. Valgkomiteen fremmer også denne gangen forslag om to varamedlemmer. Komiteen anbefaler neste års valgkomite å foreslå ett varamedlem. Begrunnelsen er at det over tid har vist seg at behovet for to varamedlemmer ikke er til stede.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg (valgt i 2 år fram til 2026):
Kristin Hoff Hadland
Knut Jørgen Labori

Valgkomiteen for Hafrsfjordgate 24/26 AS i 2024-25:
Eva Falleth
Trygve Gulbrandsen
Eric Sundqvist

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ari Soilammi

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robert Beer Rafn

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Grankel
- Thea Grinde

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eric Sundqvist
- Eva Falleth

- Trygve Gulbrandsen

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapetstillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Ari Soilammi, Hafrsfjordgata 24 B

Styremedlem: Knut Jørgen Labori, Hafrsfjordgata 24 A

Styremedlem: Robert Beer Rafn,Hafrsfjordgata 24 A

Styremedlem: Kristin Hoff Hadland, Hafrsfjordgata 24 B

Varamedlem: Hilde Grankel, Hafrsfjordgata 24 B

Varamedlem: Magnus Andersen; Hafrsfjordgata 26 A

Valgkomiteen

Eva Falleth, Hafrsfjordgata 24 A

Trygve Gulbrandsen, Hafrsfjordgata 26 A

Eric Sundqvist, Hafrsfjordgata 26 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Hafrsfjordgate 24/26 AS

Aksjeselskapet består av 37 leiligheter og ett næringslokale.

Hafrsfjordgate 24/26 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930870323, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 212, .456+457

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hafrsfjordgate 24/26 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er gjennomført styremøter ca 1 gang hver måned.

Større vedlikeholdsprosjekter og aktiviteter i 2024:

- Rotter i kjeller har medført luktproblemer i første etasje og det ble jobbet mye i 2023 med å innhente faglige råd og gjort fysiske undersøkelser. Det ble derfor innhentet tilbud fra Anticimex på omfattende tetting av grunnen i kjeller med flytende betong og fastmonterte gittere, kombinert med installering av flere rottefeller som

kontrolleres og tømmes jevnlig. I tillegg ble det innhentet tilbud på undertrykksventilering (dvs avtrekksvifte) fra kjeller for å redusere luktproblemer. Begge deler ble utført i 2024 til en totalkostnad på ca 250.000 kr. *I etterkant er rottefeller og sporingspulver sjekket jevnlig og det har ikke vært tegn til rotter i kjeller siden tiltakene ble utført.*

- Det har lenge vært utfordringer med matlukt som spres via luftekanaler og dårlig avtrekk fra bad i en del leiligheter. I 2024 ble alle tilgjengelige vertikale kanaler inspisert og renset av Ventertek og flere beboere fikk pålegg om å fjerne avtrekksvifter fra kjøkken og bad, noe som de aller fleste har etterkommet. *Ventertek kommer tilbake i 2025 for å foreta kamerakjøring av enkelte kanaler og rør der man ikke fant forbindelse mellom ventil og sjakter og vil samtidig sjekke om det er noen gjenværende elektriske vifter som er tilkoblet kanalsystemet.*
- Et fåtall leilighetsdører må skiftes ut pga at de er kappet underkant og ikke tilfredsstiller brannkrav. Dette følges opp av styret overfor de beboere de gjelder.
- Våren 2024 ble alle varmekabler i takrenner og nedløp byttet ut da nesten alle var defekte, noe som medførte mye is og istapper fra takrennene vinteren 23/24. Det har ikke vært istapper fra takrennene vinteren 2024-25 etter at de nye varmekablene ble installert.
- Det ble i januar 2023 installert vannmålere på vanninntakene. Styret har sjekket vannavgiftene i etterkant og ser at selskapets løpende utgifter er redusert med ca 100.000 kr pr år.
- Det største prosjektet i 2024 var etablering av ladeinfrastruktur for elbiler på alle parkeringsplasser og garasjer, totalt 15 plasser. Prosjektet ble utført i tråd med vedtak og budsjett som angitt på forrige generalforsamling. Fremdriften ble forsinket pga bemanningsproblemer hos elektrikeren og forsinkelser på leveranser, samt at nettselskapet (Hafslund) krevde at det ble installert ny strøm-måler.
  De første laderne ble tatt i bruk i februar 2025 og har fungert godt. Støtte fra kommunen på 120.000 kr blir utbetalt i 2025.
- Dugnad og vårfest ble gjennomført våren 2024 med godt oppmøte. Takk til hagekomiteen som organiserte dette som vanlig.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Energikostnader

På forrige generalforsamling ble det vedtatt endringer i innkreving og måling av felles energikostnader. Endringene ble gjennomført sommeren 2024 og medførte at radiatormålere ikke lenger er i bruk, og at det ikke innkreves akonto energikostnader men dette er nå bakt inn i de løpende felleskostnadene og i budsjettet for selskapet.
Endringen har gitt reduserte administrasjonskostnader for selskapet og de aller fleste beboere fikk også redusert felleskostnader.
Selskapet får «strømstøtte» for både fjernvarme og strømforbruk noe som gir en rimelig grad av forutsigbarhet for selskapets utgifter. I 2025 vil det antagelig bli innført en såkalt "Norgespris" (fastpris) som vil kunne gi ytterligere forutsigbarhet for selskapets økonomi.

Større vedlikehold og rehabilitering 2018-2023:

2023 Beskjæring og kontroll av alle store trær, Trepleier

2023Ny bredbånds- og TV leverandør, Telenor

2023 Installert felles vannmålere,Rørleggermester Tore Orvei As

2023 Kontrollert og justert leilighetsdører for brannsikkerhet og lydtetthet, OBOS Prosjekt / Tømrer Stangeland

2023 Rensing av ventilasjonssjakter, Ventertek

2023 Reasfaltering av innganger foran 24a og 24b

2023 Oppgradering av heiser dvs utskifting av elektrisk/hydraulisk og elektronisk utstyr i alle heiser, Starlift/KONE

2023 Tetting av kjeller med sprøytebetong og gittere mot rotter, Anticimex

2023 Utbedring av løs murpuss i tak baktrapp 24b, Viken

2022 ,Forebyggende tiltak for å unngå rotter i kjeller ,Vaktmester, Viken Renhold

2022 ,El inspeksjon ,Elektrikkern Majorstua

2022 Reparert fuger for piper I oppgang 24B, 26A og B, Romerike Peis og Varme (RPV)

2022 Røyksug, piper, Oppgang 24B, 26A & B, reparert fuger på skadede piper, Romerike Peis og Varme (RPV)

2022 Reparert inngang, baktrapp 26B og luftekalal foran-oppgang 24B,Viken Renhold/vaktmester

2022 Montert ny takluke / luftepiper Oppgang 24B Kaarud

2022 Utbedring vannskade oppgang 24B, Recover/Gjensidige

2022 Røyksug, pipe1 &3 , Oppgang 24A, RVS/OPS

2021 Rehabilitert nedløpsrør oppgang 26B H, Kaarud, blikkenslager

2021 Rehabilitert inngangsparti oppgang 26B, Stake og Graveservice

2021 ,Rehabilitert avløpsrør fra oppgang 26B til kommunal ledning, Stake og Graveservice

2021 Skiftet stoppekraner/tappeventiler på av varmeanlegget, Rørleggermester Tore Orvei As

2021 Nye vinduer bakgård, Vindu Entreprenøren AS

2021 Ny fasade Bakgård, Vindu Entreprenøren AS/MalerCompagniet

2021 Lakk inngangsdører, oppgang 24b, 26 A&B, Vaktmester, Viken Renhold

2021 3 nye boder loft, en ny kjeller, Vaktmester, Viken Renhold

2020 Nytt gjerde ved inngangsparti 26A, Roger Gjerdeservice

2019 Installert felles brannvarslingsanlegg, NOKAS

2019 Ferdigstilt rørrehabilitering Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker

2018/19 Rørrehabilitering, Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker

2018 Fjernvarme, Hele gården

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS HAFRSFJORDSGATE 24 26

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HAFRSFJORDSGATE 24 26.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 70L3I-8172E-5SPSD-QBUQ0-GAYI1-DWY5S

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innkreving a-konto energi ble avsluttet og felleskostnadene økt for å dekke boligselskapets energi kostnader. I tillegg ble det ikke budsjettert med eiendomsskatt.
Andre inntekter har et negativt beløp, kr -21 590, etter at avregningen for brenselsperiode juni 2023 til mai 2024. Boligselskapet hadde kr 7 750 i inntekter for salg av nøkler.

Driftskostnadene er kr 606 908 høyere enn budsjettert og skyldes flere forhold som: Avskrivning av bygningen med 1 % (gjelder kun for boligaksjeselskap,) konsulenthonorar, hovedsakelig OBOS Prosjekt og ladeinfrastruktur, kommunale avgifter (eiendomsskatt,) energi/fyring som nå belastes boligselskapet og andre driftskostnader – arbeider utført av Anticimex.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 321 184.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS HAFRSFJORDSGATE 24 26
ORG.NR. 930 870 323, KUNDENR. 5641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 578 693	3 013 758	2 759 000	3 777 000
Andre anlegg		0	1 600 000	0	0
Andre inntekter	3	-13 840	93 423	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 564 853**	**4 707 181**	**2 759 000**	**3 777 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-19 035	-19 000	-20 000
Styrehonorar	5	-100 000	-135 000	-135 000	-110 000
Avskrivninger	14	-36 927	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 524	-11 144	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-94 867	-90 218	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-175 436	-94 860	-60 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-904 935	-3 423 168	-1 235 000	-1 060 077
Forsikringer		-289 884	-263 085	-279 000	-335 000
Kommunale avgifter	9	-722 094	-696 571	-405 000	-444 000
Energi/fyring	10	-291 429	-28 933	-50 000	-825 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 099	-125 422	-190 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-563 614	-283 493	-295 000	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 381 909**	**-5 170 930**	**-2 775 000**	**-3 479 077**
DRIFTSRESULTAT		**182 945**	**-463 749**	**-16 000**	**297 923**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	82 484	67 393	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-106 368	-131 390	-129 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-23 884**	**-63 997**	**-104 000**	**-65 000**
ÅRSRESULTAT		**159 061**	**-527 746**	**-120 000**	**232 923**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		159 061	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-527 746		

AS HAFRSFJORDSGATE 24 26
ORG.NR. 930 870 323, KUNDENR. 5641

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 655 720	3 692 647
Tomt		171 600	171 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 827 320**	**3 864 247**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		64 827	76 795
Forskuddsbetalte kostnader		125 167	115 563
Driftskonto OBOS-banken		235 110	392 658
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 175
Sparekonto OBOS-banken		353 569	341 236
Sparekonto OBOS-banken II		1 037 879	1 001 676
SUM OMLØPSMIDLER		**1 816 552**	**1 929 102**
SUM EIENDELER		**5 643 872**	**5 793 349**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	425 000	425 000
Opptjent egenkapital		3 336 512	3 177 451
SUM EGENKAPITAL		**3 761 512**	**3 602 451**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 386 992	1 622 191
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 386 992**	**1 622 191**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 833	85 749
Leverandørgjeld		386 007	127 927
Skyldige offentlige avgifter		0	1 528
Påløpte renter		528	9 807
Energiavregning		0	263 474
Annen kortsiktig gjeld		0	80 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		**495 368**	**568 707**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 643 872**	**5 793 349**
Pantstillelse	17	5 000 000	5 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i AS Hafrsfjordsgate 24 26

Ari Soilammi /s/ Knut Jørgen Labori /s/ Kristin Hoff Hadland /s/

Robert Beer Rafn /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 810 189
Akonto energi, avviklet høst 24	166 608
Parkering 1	154 368
Eiendomsskatt	305 568
Parkering 2	74 256
Bodleie	57 832
Heis	8 672
Utleie loft	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 578 693**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diff.tidl.a-konto brensel og nytt tillegg i husleie	-21 590
Nøkler	7 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**-13 840**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 796, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 524.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 388
Recover Nordic as	-3 884
Obos Prosjekt	-164 164
SUM KONSULENTHONORAR	**-175 436**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elektroinstallatør, nytt ladeanlegg, ifrastuktur	-250 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-250 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-128 069
Drift/vedlikehold VVS	-15 003
Drift/vedlikehold elektro	-140 021
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 612
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-197 488
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 335
Kostnader dugnader	-4 984
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-904 935**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-308 632
Vann- og avløpsavgift	-207 756
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-197 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-722 094**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 692
Fjernvarme	-222 638
Andre fyringskostnader, Brunata	-12 100
SUM ENERGI / FYRING	**-291 429**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 450
Container	-8 651
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-250 133
Annet driftsmateriale	-1 859
Lyspærer og sikringer	-2 307
Vaktmestertjenester	-199 995
Renhold ved firmaer	-16 122
Snørydding	-53 633
Andre fremmede tjenester	-993
Kontor- og datarekvisita	-1 583
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 796
Andre kontorkostnader	-2 055
Telefon u/mva	-3 630
Gave, fradragsberettiget	-910
Bank- og kortgebyr	-2 970
Øreavrunding	22
Velferdskostnader	-5 550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-563 614**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	27 688
Renter bank	51 771
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 025
SUM FINANSINNTEKTER	**82 484**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-106 368
SUM FINANSKOSTNADER	**-106 368**

NOTE: 14

Kostpris/bokført verdi 1930	1 144 000
Tilang 2010	2 720 247
Overført tom 2018	-171 600
Avskrivnig 1%	-36 927
SUM BYGNINGER	**3 655 720**

Tomten ble kjøpt i 1930
Gnr.212/bnr.457 M. flere

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 425.000 fordelt på 425 aksjer à kr. 1000
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Aksjekapitalen pr. 1.1.2019 for 425 aksjer à kr. 1000:	425 000
SUM AKSJEKAPITAL	**425 000**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 847 627	
Nedbetalt i år	207 278	
		-445 095
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	30 182	
Nedbetalt i år	27 921	
		-941 897
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 386 992**

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

Pantelån	1 386 992
TOTALT	**1 386 992**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 655 720
Tomt	171 600
TOTALT	**3 827 320**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 5641 **Selskapsnavn:** AS Hafrsfjordsgate 24 26

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS Hafrsfjordsgate 24 26

Organisasjonsnummer: 930870323
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 19:00, Kirkestuen ved Frogner Kirke, Bygdøy Allé 36.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Asgeir Tannum, OBOS Eiendomsforvaltning, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Asgeir Tannum er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste som lages etter opprop på møtet og ved fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Liste over stemmeberettigede utarbeidet etter opprop på møtet inkludert skriftlige fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Bente Hovland er protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ari Soilammi valgt. Som protokollvitne ble Bente Hovland valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

Styrets innstilling
Styret foreslår en økning på 10% fra foregående år (styrehonoraret i perioden 2023-24 var på 100.000 kr). I den siste perioden har styret hatt mye oppfølgingsarbeid med mange ulike leverandører og håndverkere, bl.a. ifm utskifting av varmekabler i takrenner, rottesikring av kjeller, vedlikehold og reparasjoner av porten til bakgården, etterarbeid etter heisrehabiliteringen, etablering av ladeinfrastruktur for elbiler på alle parkeringsplasser, i tillegg til mye annet løpende vedlikehold.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 110.000 kr.
>
> ✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

I vedtektenes paragraf 10.7 Styremedlemmer, står det følgende: “Selskapet skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.”

Det har vært en tradisjon i gården å ha to varamedlemmer. Valgkomiteen fremmer også denne gangen forslag om to varamedlemmer. Komiteen anbefaler neste års valgkomite å foreslå ett varamedlem. Begrunnelsen er at det over tid har vist seg at behovet for to varamedlemmer ikke er til stede.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg (valgt i 2 år fram til 2026):
Kristin Hoff Hadland
Knut Jørgen Labori

Valgkomiteen for Hafrsfjordgate 24/26 AS i 2024-25:
Eva Falleth
Trygve Gulbrandsen
Eric Sundqvist

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:

Ari Soilammi

Følgende stilte til valg:
Ari Soilammi

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Robert Beer Rafn

Følgende stilte til valg:
Robert Beer Rafn

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Grankel
Thea Grinde

Følgende stilte til valg:
Hilde Grankel
Thea Grinde

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Eva Falleth
Trygve Gulbrandsen
Eric Sundqvist

Følgende stilte til valg:
Eva Falleth
Trygve Gulbrandsen
Eric Sundqvist

Grunnboken
10 Lagningen

Nb 1755
1222

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmegsbris

på matr.-nr. 26 Hafrsfjordgaten

Innlevert 21 nov. 1929 Attestert 30/5 36.

Duplikat ang. brandtilsyn

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

Oslo den 21 nov. 1929

A. Kielland

Opmålingschefen jr. nr. 1180
22. NOV. 1929

Sendes hr. reguleringsdirektøren
Tomten er parsell av N. 20 Nobels
gt. Kartforretning er rekvirert
men endnu ikke utført. Det adkomne vedr. nr.
26 Hafrsfjordgaten vil bli tilbakesendt
Oslo 23/11 29 Stuphaugen

Byggesaksarkivet 1678
22. NOV. 1929

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

AS Hafrsfjordsgt. 24/26
v/Petter Simonsen
Hafrsfjordsgt. 26B
0268 OSLO

Dato: 22 MAI 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705802-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAFRSFJORDGATA 26	Eiendom:	212/457
Tiltakshaver:	A.S.Hafrsfjordgate 24/26	Adresse:	Hafrsfjordgate 26B, 0268
Søker:	Helling AS, v/Leif Helling	Adresse:	Erling Skjalgssons gate 21 Tlf, 0267
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 30.11.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Nobels gate 23
0268 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.05.2021
	201505084 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	HAFRSFJORDGATA 26	Eiendom:	212/457
Tiltakshaver:	Erik Lundesgaard	Søker:	WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hafrsfjordgata 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 13.04.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201505084			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-2	26.03.2015	1/11
Snitt B	A30-1	26.03.2015	1/13
Fasade øst	A40-1	26.03.2015	1/14

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Erik Lundesgaard, Hafrsfjordgata 26, 0286 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HARRY MARTINSEN AS
Hammerstads gate 5
0363 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201410398-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Dato: 17.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAFRSFJORDGATA 26	Eiendom:	212/457/0/0
Tiltakshaver:	HAFRSFJORDSG 24/26 AS	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	HARRY MARTINSEN AS	Adresse:	Hammerstads gate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HAFRSFJORDGATA 26

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

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2014 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HAFRSFJORDSG 24/26 AS, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, Peter.A@Weibull.no

Hafrsfjordgata 26A

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	22 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	3 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.9 km

BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 25 barn	3 min 0.3 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	4 min
Coop Prix Bygdøy Allè	5 min

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

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	12 min
Apotek 1 Frogner	7 min
Frogner Vinmonopol	7 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Oslo Tennisklubb	14 min
EVO Sjølyst	11 min
SATS Sjølyst	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

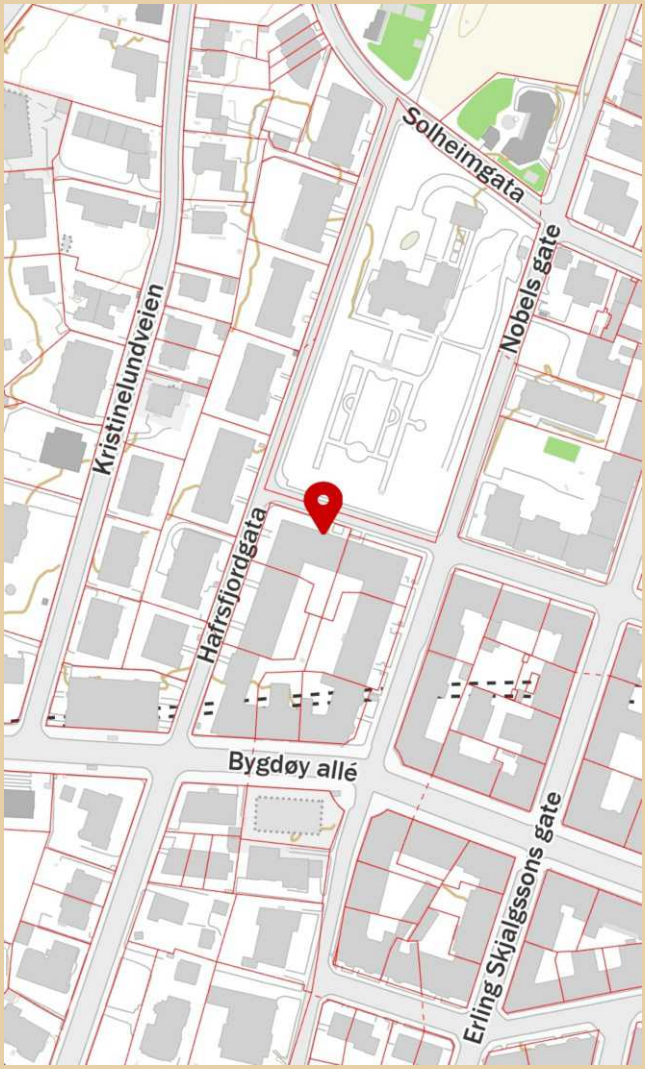
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Hafrsfjordgata 26A

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	22 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eckersbergs gate 13 - 11919	1 min
Eckersbergs gate 13 - 11921	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	3 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.9 km

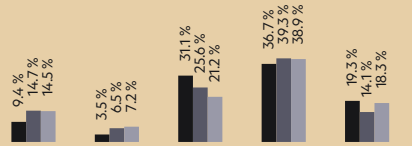
BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage (... 25 barn	3 min 0.3 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	4 min
Coop Prix Bygdøy Allè	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Oslo Tennisklubb	14 min
EVO Sjølyst	11 min
SATS Sjølyst	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

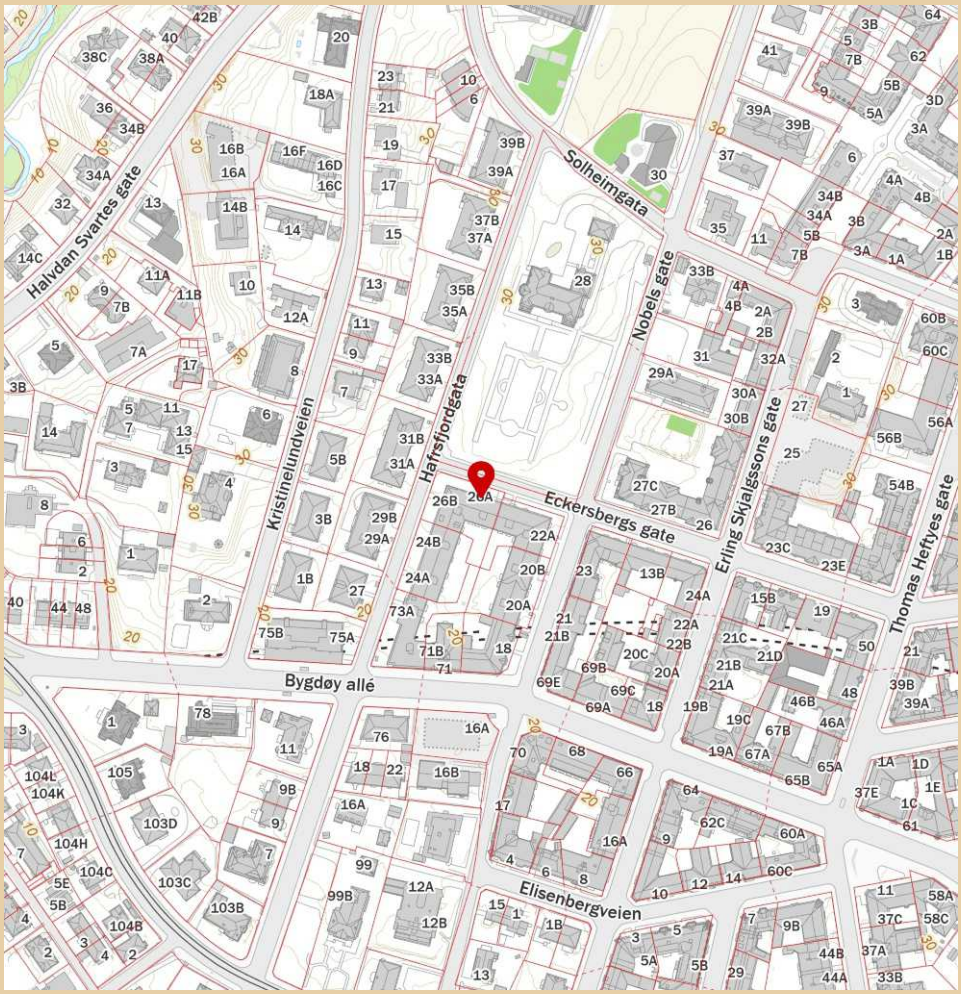
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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

Hafrsfjordgata 26A

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	22 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	3 min 0.2 km
Nobels gate Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.9 km

BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 25 barn	3 min 0.3 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	4 min
Coop Prix Bygdøy Allè	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	12 min
Apotek 1 Frogner	7 min
Frogner Vinmonopol	7 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Oslo Tennisklubb	14 min
EVO Sjølyst	11 min
SATS Sjølyst	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

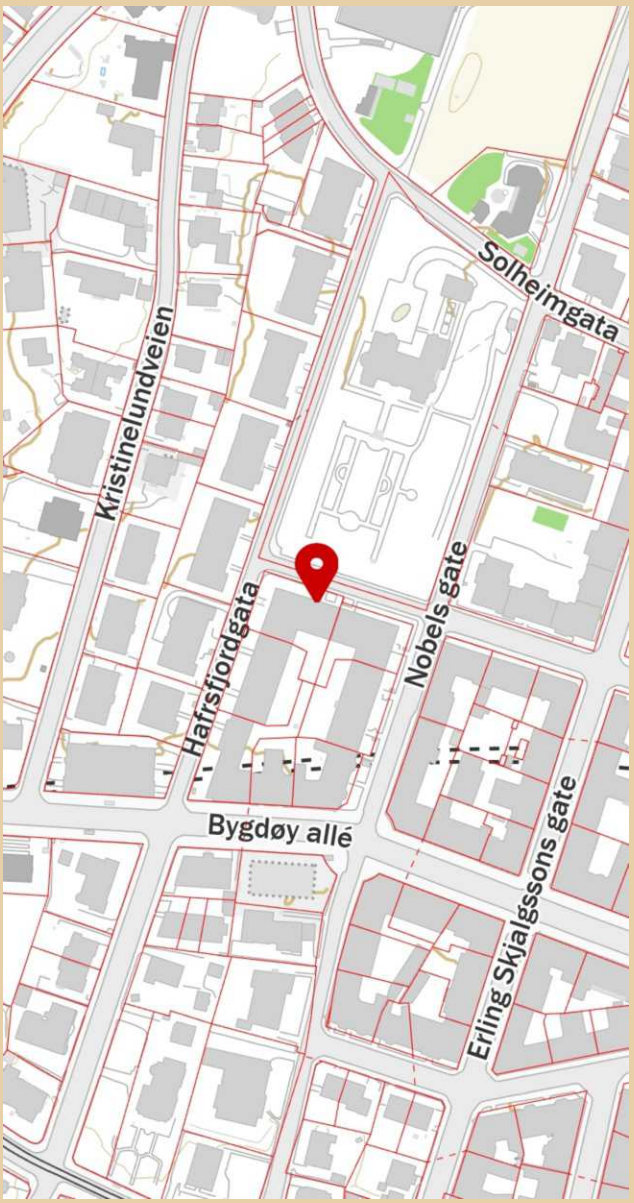
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hafrsfjordgata 26 A, 0268 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 457, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260101

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
