PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I HALVDAN SVARTES GATE 6 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

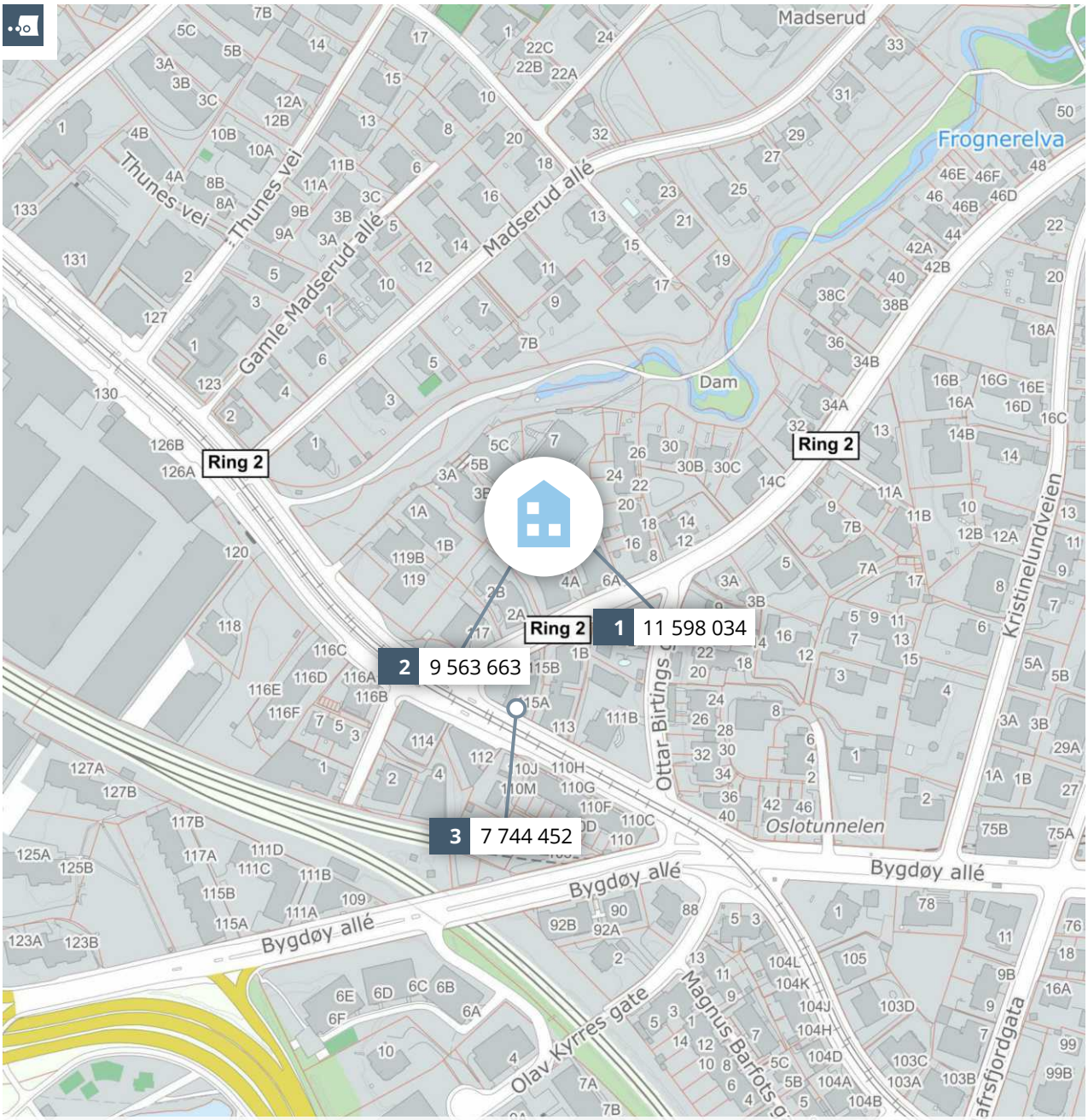
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og originale byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HALVDAN SVARTES GATE 6 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 08.06.2026

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: Gøran Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Halvdan Svartes gate 6 C, 0268 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 212 BNR 471 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 1

Verdivurdert til

8 250 000

162 348	8 412 348	100 119
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	6 076
Formue	22 970
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Halvdan Svartes gate 6 B 88 m² 1935 2. etg 2 sov	27.04.2026	10 500 000	**11 400 000**	198 034	11 598 034	**131 796**
2 Halvdan Svartes gate 4 C 80 m² 1937 2. etg 2 sov	14.08.2025	8 950 000	**9 500 000**	63 663	9 563 663	**119 546**
3 Drammensveien 115 A 70 m² 1935 1. etg 2 sov	17.09.2025	7 300 000	**7 615 000**	129 452	7 744 452	**110 635**

Eiendommen ligger tilbaketrukket i et veletablert og populært boligområde på Frogner ved det engelske kvartalet. Bestående i hovedsak av bygårds- og townhouse-bebyggelse i engelsk hagebystil og klassiske bygårder fra århundreskiftet med frodige forhager, flotte gårdsrom og pent parkliknende fellesarealer.

Halvdan Svartes gate er en av Frogners mest kjente gater beliggende rett ved Frognerparken. Meget god offentlig kommunikasjon i området med både buss, tog og trikkelinjer i alle retninger. I gangavstand fra leiligheten finner du både Bygdøy og Karenslyst Allé, samt Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Disse er noen av byens mest populære handlegater, med et rikt utvalg av forretninger, kaféer, og restauranter.

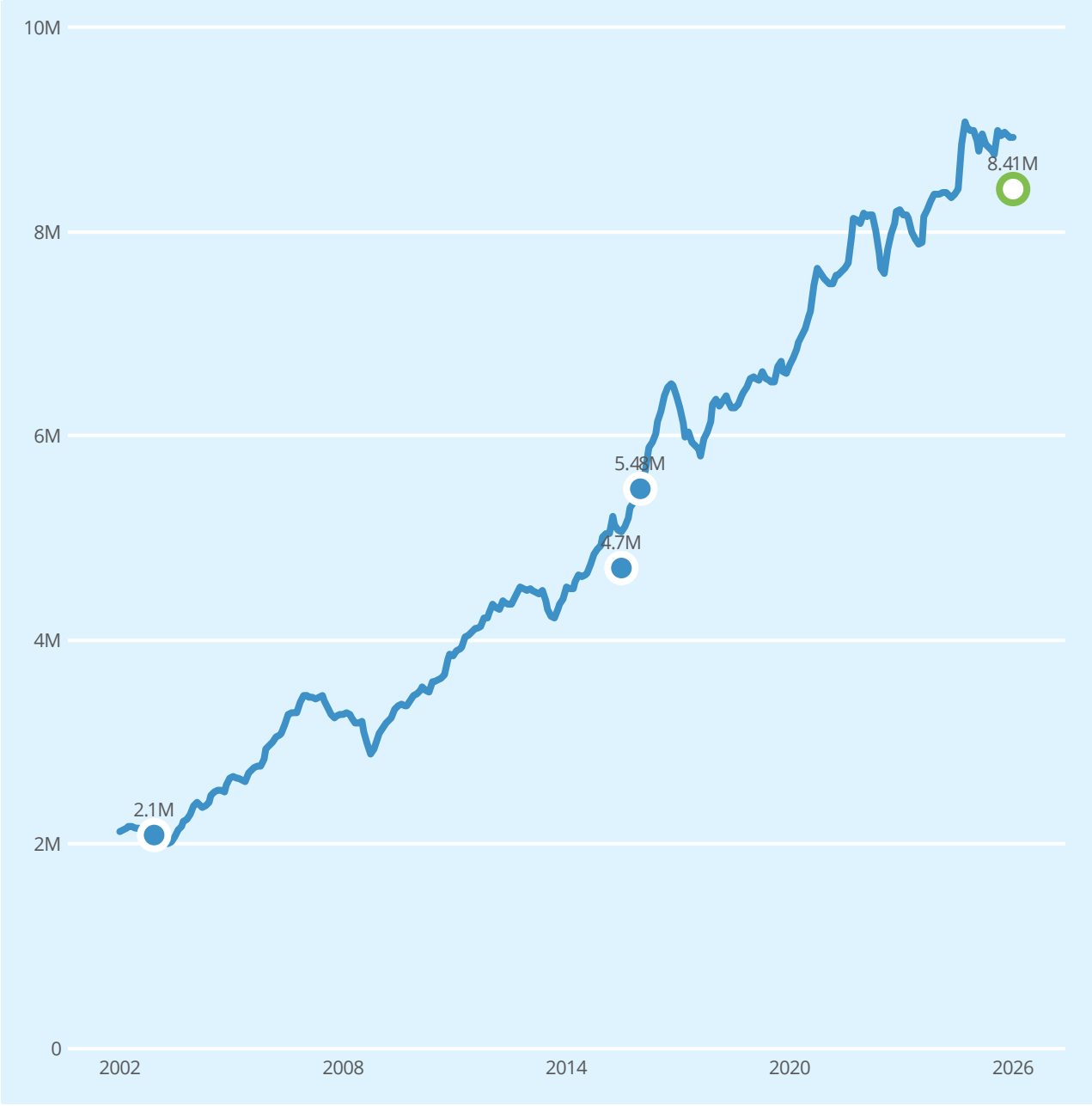
Denne lekre leiligheten ligger i gårdens 2.etasje og inneholder:
Gang, stue med store vindusflater som gir et meget åpen og lyst preg, samt flott peis og utgang til vestvendt balkong. Delvis åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer og meget god benk og skapplass. 2 lyse og delikate soverom hvorav hovedsoverom med "ensuite" bad. Lekkert flislagt bad og separat toalett. I tillegg et praktisk vaskerom. Leiligheten disponerer to kjellerboder.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.02.2016	18.04.2016	09.06.2016	5 390 000	5 390 000	92 640	5 482 640
21.10.2015	27.10.2015	12.11.2015	4 190 000	4 600 000	98 281	4 698 281
09.12.2002	14.01.2003		2 200 000	2 095 000	-	2 095 000

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 1 grunnkrets nå

21
leiligheter til salgs

9.0M
8.7M
8 390 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

8.0M
7 788 000 Salgspris i snitt
7 646 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 017 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

108 955 FROGNER RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

100 119 Halvdan Svartes gate 6 C
Totalpris 8 410 000

Tilstandsrapport

Halvdan Svartes gate 6 C, 0268 OSLO, 0268 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1935 | BRA-i: 76 m²



Norske Boligrapporter NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 22.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

På det ene soverommet var det betydelige mengder lagrede gjenstander, som i stor grad hindrer inspeksjon av overflater og konstruksjoner.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (9)

Dører
Dørbladet til entré subber ved åpning/lukking.

Balkong/terrasse ol.
Det er observert avflassing i overflatebehandlingen på utvendige beslag.

Overflater (Bad - 2. etasje)
Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Det er registrert svertesopp i fugene. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje)
Avløpet har treg avrenning ved testing. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 2. etasje)
Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.

Vannledninger
Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper på vaskemaskinen i boden.

Avløpsrør
Det er registrert treg avrenning ved enkel funksjonstest. Enkelte av avløpsrørene av metall er av eldre dato.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Vannbåren varme
Reguleringsventilene går tregt og reagerer dårlig ved justering. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (5)

Rekkverk og håndløper
Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Branntekniske forhold
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Elektrisk anlegg
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å

kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 2

Balkongdøren er produsert i 2023.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurdering av registrerte avvik

- Dørbladet til entré subber ved åpning/lukking.
  Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 2 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,89 meter.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert avflassing i overflatebehandlingen på utvendige beslag.
  Konsekvens: Når beskyttelsen svekkes, blir metallet mer utsatt for vær og fukt, noe som over tid kan føre til rust og økt slitasje.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2015/2016.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og tre vegger. Slette overflater i himlingen og to vegger.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 23 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
  Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.
- Det er registrert svertesopp i fugene.
  Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.
- Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
  Konsekvens: Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
  Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant og dusj på gulv.

Vurdering av registrerte avvik

- Avløpet har treg avrenning ved testing.
  Konsekvens: Dette kan tyde på begynnende tilstopping i sluk eller rør, eller redusert kapasitet i avløpssystemet. Forholdet kan gi noe redusert funksjon og bør følges opp ved behov, for eksempel med rensing av sluk eller kontroll av rør.
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
  Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Løsningen er godkjent av styret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Toalettrom - 2. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.
  Konsekvens: Dette betyr at lekkasjevann i større grad kan forbli skjult i konstruksjonen. Manglende synliggjøring øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som over tid kan føre til fuktskader på tilstøtende materialer.

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper på vaskemaskinen i boden.
  Konsekvens: Når slik sikring mangler, kan vann renne lenger ved en lekkasje. Dette gir økt risiko for vannskade hvis en lekkasje skulle oppstått, og montering bør vurderes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert treg avrenning ved enkel funksjonstest.
  Konsekvens: Forholdet kan normalt skyldes blant annet manglende rensing av avløp eller underdimensjonerte rør, men nøyaktig årsak er ukjent. Dette kan påvirke daglig bruk, og det anbefales at rørlegger undersøker forholdet nærmere.
- Enkelte av avløpsrørene av metall er av eldre dato.
  Konsekvens: Rørene har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter øker. Utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til leietaker:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Radiatorene blir ikke ordentlig varme.

Vurdering av registrerte avvik

- Reguleringsventilene går tregt og reagerer dårlig ved justering.
  Konsekvens: Dette tyder på slitasje over tid og kan gi ujevn varmefordeling. Justering eller utskifting kan bli nødvendig for å oppnå normal funksjon.

- Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.
  Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater og automatsikringer.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **19.11.2025**
- Referanse: **5498273**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Ja**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ukjent**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring på øvrige arbeider som er gjort etter 1999.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2026	Montert vifte på bad, type Fresh.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
84 m²	**76 m²**	**8 m²**	**-**	**2 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1935)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2. etasje	76 m²	-	-	**76 m²**	2 m²
1. etasje	-	8 m²	-	**8 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**76 m²**	**8 m²**	**-**	**84 m²**	**2 m²**

Romfordeling

2. etasje	BRA-i: Bod, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Toalettrom, Bad
1. etasje	BRA-e: To boder

Kommentar til arealberegning

Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis 3 m² og 5 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,67 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2015/2016.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

To eksterne boder i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2024	Ny peis er montert. Kommentar: Faktura er fremvist	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Halvdan Svartes gate 6 C, 0268 OSLO, 0268 Oslo**
Matrikkel: **301-212/471/0/13**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Ann Kristin Østby og Tor Magne Lønnum**

Kunde: **Tor Lønnum**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **22.05.2026**

Tilstede ved befaring: **Jaime (Leietaker), Fredrik Nordby (Sakkyndig)**

Rapportdato: **28.05.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Fredrik Nordby
Fagskoleingeniør
E-post: fn@norskeboligrapporter.no
Tlf: 95421650



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260325
Addresse	Halvdan Svartes gate 6 C		
Postnr.	0268	Sted	OSLO
Selgers navn	Tor Magne Lønnum		
Selgers navn	Ann Kristin Østby		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke bodd i boligen selv på grunn av utleie

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Dekket via sameiet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ljan Elektro AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen har vært utleiet gjennom hele eieperioden. Derfor begrenset innsikt i forhold til daglig bruk.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

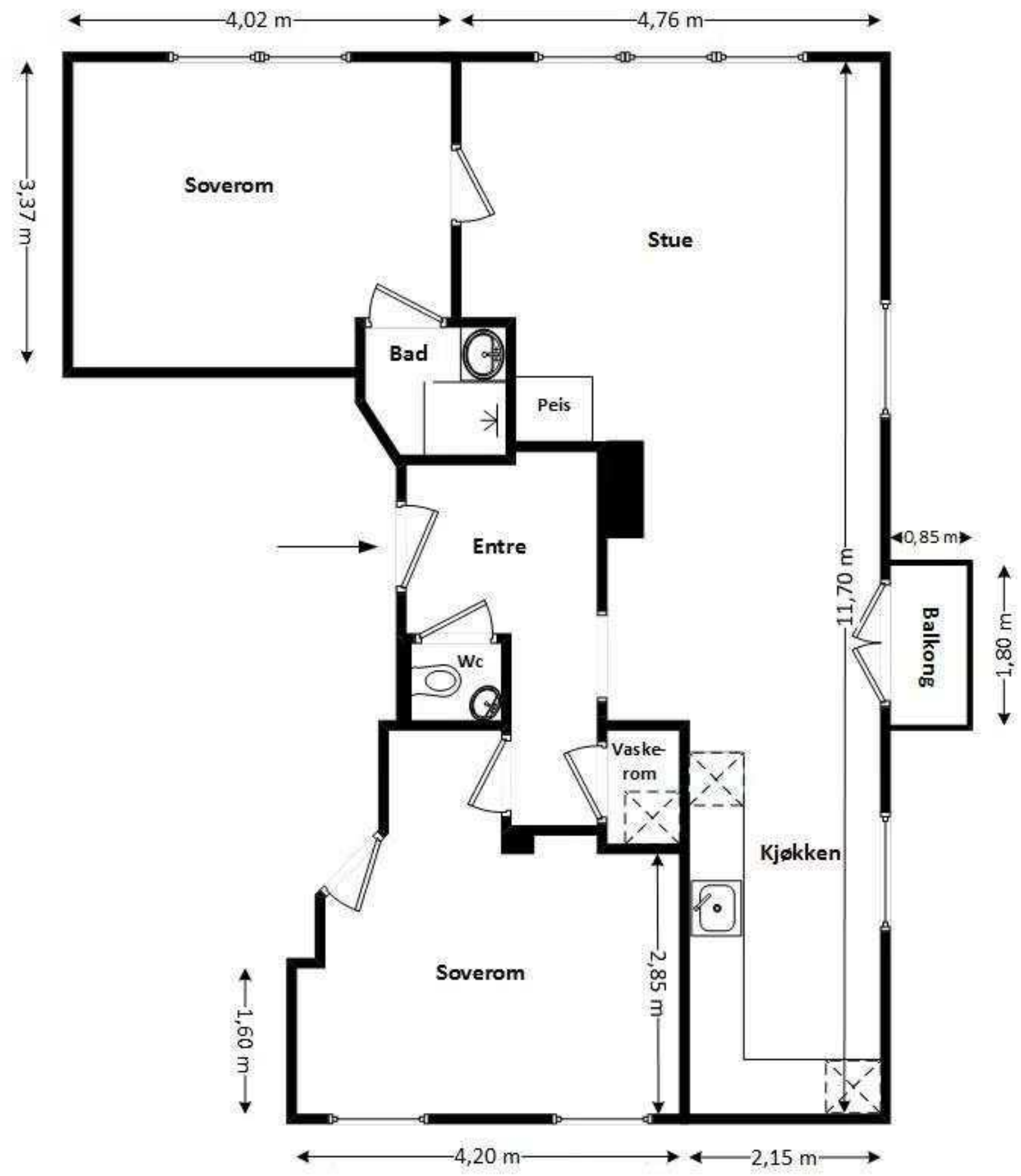
Dato 28.05.2026

Signert av *Tor Magne Lønnum*

Signert av *Ann Kristin Østby*

Initialer selger:
T M
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Halvdan Svartes gate 6 C, 0268 Oslo.

Gnr. 212, Bnr. 471, Seksjon nr. 13, 2.etasje.

Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.

Utført av Taksthuset v/ takstingeniør Cato Kielland, Heggelibakken 4, 0375 Oslo

Tlf. 22 70 38 04 – Mob. 928 99 039.

Halvdan Svartes gate 6C

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	20 min 1.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	22 min 1.7 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	5 min 2.3 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	6 min 2.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	24 min 2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Thune Linje 20, 31	5 min 0.4 km
Thune Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	24 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7 km

BARNEHAGER

Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.7 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km
Askeveien barnehage (1-5 år) 87 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skøyen Atrium	8 min
Meny Skøyen	9 min

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

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	9 min
Boots apotek Skøyen	9 min
Skøyen Vinmonopol	13 min

SPORT

Oslo Tennisklubb	11 min
Casinetto balløkke	11 min
SATS Sjølyst	9 min
EVO Sjølyst	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

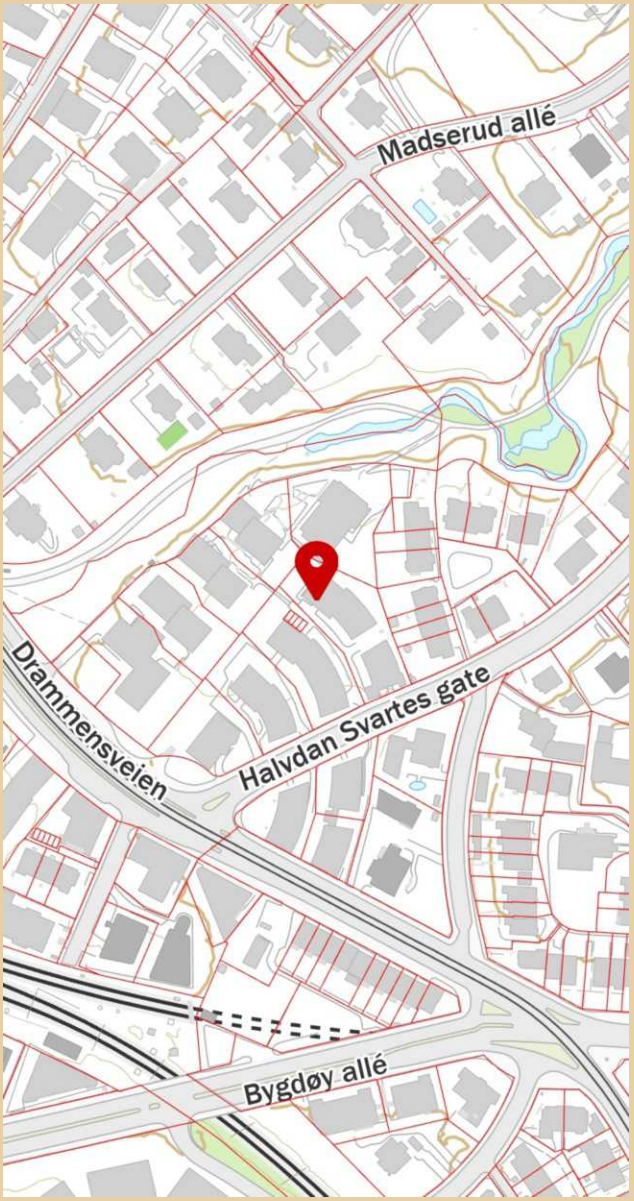
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

enova

Energiattest



Adresse **Halvdan Svartes gate 6C, 0268 OSLO**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305254**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80501218**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **471**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **179,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 374 kWh**

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
E-post: maria.ekensteen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Halvdan Svartesgate 6**

Megleropplysninger 13.05.2026
Vi viser til forespørsel av 12.05.2026

Boligselskap:	Sameiet Halvdan Svartesgate 6
Organisasjonsnr:	975 506 088
Gnr./bnr:	212 / 471
Eier(e):	Tor Magne Lønnum Ann Kristin Østby
Seksjons-/andelsnr:	13
Adresse:	Halvdan Svartes gate 6B, 0268 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/halvdansvartesgt6
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/halvdansvartesgt6

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 78861131
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkeringsplasser tildeles av styret etter søknad. Sameiet disponerer fire P-plasser. Tildeling skjer fortløpende etter ledighet. Kun eiere av seksjonen som selv bor i sameiet kan tildeles plass. Tildelt plass kan ikke leies ut til andre.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.66.41894
Nominell rente (flyt):	6,50 %
Innfrielsesår:	2041
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.05.2026:	kr 3 250 097
Andel av saldo	kr 159 084
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.550,- pr. md.
Vaskeri felleskostnad	kr 150,- pr. md.
Andel lån	kr 1.376,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.076,- pr. md.

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia med Flex Basis abonnement inkl. i felleskostnadene.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 22 970	kr 162 348

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dhondup@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Halvdan Svartes gate 6 gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 17.06.2025

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Tid: 17.06.2025 kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

05.06.2025
på vegne av styret i Sameiet Halvdan Svartes gate 6

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Anders Teigar Jacobsen

StyremedlemKjetil Bondevik
StyremedlemLena Lund
StyremedlemSimen A. Bergan Lange

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Marcus Dhondup.

Sameiets revisor er BDO AS .

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Halvdan Svartes gate 6 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975506088 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 78861131.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring..

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har avholdt 4 **styremøter** siden forrige årsmøte i mai 2024 og har **behandlet 7 saker**.

Sameiets **økonomi har tidvis vært presset** i året som har gått. Grunnet sen utstedelse av husleien fra forretningsfører og stram likviditet hadde Sameiet i to uker ikke mulighet til å betale utestående regninger. Husleien ble økt med 8% fra Januar 2025 som et første grep for å adressere situasjonen. Ytterligere tiltak vurderes løpende.

Sameiet har etter flere år valgt å **bytte forretningsfører** Enqvist Eiendom. Høye kostnader, lite proaktivitet, mangelfulle digitale løsninger og manglende økonomistyring har vært noen av årsakene til byttet. Solibo (https://www.solibo.no/) er valgt til ny forretningsfører fra 1. Juli 2025. Sameiet sparer mellom 15.000-20.000 kroner på skiftet.

Det har ikke vært 2 **eierskifter** i året som har gått. Bjørn Neverlien og Kirsti Krohn har kjøpt leiligheten til Simen Lange, og Mathias Loe og Karoline Rebne har kjøpt leiligheten Andrea og Nicolai Tindbæk. Sameiets **utleieleilighet** har vært utleid til samme person i hele perioden.

Sameiet har grunnet presset økonomi gjennomført **mindre vedlikehold** enn ønsket. Akutte og prioriterte tiltak i vedlikeholdsplanen. Styret vurderer løpende hvilket tiltak som bør gjennomføres.

Sameiet har hatt **3 forsikringssaker** i året som har gått.

1) Det var også en betydelig **kloakk lekkasje** i som omganger påvirket fyrrommet og bodene i oppgang A. Årsaken var mest sannsynlig at kloakkrøret fra sameiet var blokkert av gjenstander som ikke skal i toalettet. Avløpene i sameiet er ikke dimensjonert for avfall og vi ber alle om å etterkomme krav til bruk. Arbeidet ble utført av Aktiv Rørinspeksjon. Skaden ble dekket av forsikringen.
2) I en bod i første etasje og fyrrommet ble **lekkasjer i gamle soilrør** utbedret ved å bytte hele røret fra gulv til tak. Skaden viser tilstanden på rørene og viktigheten av at dette blir utbedret som en del av vedlikeholdsplanen. Skadene ble dekket av forsikringen. Sofienberg Rør utbedret skaden.
3) **Vannlekkasje fra tak** i oppgang B ble utbedret men var dessverre ikke dekket av sameiets forsikring. Ytterligere tiltak er lagt i vedlikeholdsplanen.

Sameiet har hatt store utfordringer med **parkering**. Det har vært 4-5 tilfeller av at naboer i Ingar Nilsen svei 3, 5 og 7 har benyttet oppkjørsel til flytting. I ett tilfelle ble det gjort skadeverk på plen og heller da selskapet FX Flytt kjørte lastebilen helt ned mot Ingar Nilsens vei 3. Vi ber beboere hjelpe styret med å gi tydelige beskjeder til naboer om at de skal bruke sin egen vei eller kontakte styret for særskilt tillatelse. Der egne beboere har behov for større biler i forbindelse med flytting eller håndverkertjenester bes sameiere om å kontakte Styret slik at de med parkeringsplass kan varsles. Om dette ikke bedres vurderer styret å sette opp høydebegrensninger ut mot Halvdan Svartes gate.

Styret ble også nødt til å agere da Halvdan Svartes gate 2 startet arbeid med å utvide si parkeringsplass inn på felles grøntarealer. Det var mangelfull varsling til naboer og tiltaket strider i mot pågående reguleringsplan. Plan og Bygningsetaten utstedte pålegg om tilbakeføring.

Årets **fyringssesong** gikk uten utfordringer. Vinteren har vært mildere enn vanlig og vi har brukt noe mindre fyringsolje.

Vaktmestertjenestene fra Bygårdsservice har vært levert som ønsket gjennom perioden.

Avfallshåndtering er fortsatt en utfordring. I perioder har vi opplevd overfylte beholdere og til tider at søppel ble stablet utenfor søppelkassene slik at avfallet ikke ble hentet av kommunen.

Avfallsanlegget er dimensjonert til husholdningsavfall og tar ikke høyde for større flytteesker, senger, møbler eller liknende. Styret ber beboere sikre at husordensreglene etterfølges, at man kildesorterer godt, og at man benytter Smestad gjenbruksstasjon der det er behov for det.

Styret finner det fortsatt nødvendig å minne om at **kontaktinformasjon** til både eiere og leietakere skal meldes til styret, og at Sameiets retningslinjer, vedtekter og husordensregler formidles til leietakere ved utleie.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, den 05.06.2025
Styret i Sameiet Halvdan Svartes gate 6

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Halvdan Svartesgate 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Halvdan Svartesgate 6.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: BVUBE-UFTUW-W3CYF-AEEZM-NY5TK-B1ECW

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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: BVUBE-UFTUW-W3CYF-AEEZM-NY5TK-B1ECW

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-05 16:54:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BVUBE-UFTUW-W3CYF-AEEZM-NY5TK-B1ECW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Resultatregnskap

Sameiet Halvdan Svartesgate 6

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		763 351	757 514	640 848
Andre inntekter	2	762 240	829 805	952 147
Sum driftsinntekter		**1 525 591**	**1 587 319**	**1 592 995**
Styrehonorar		70 000	70 000	70 000
Andre personalkostnader	3	9 870	9 870	9 870
Avskrivninger		155 140	155 140	155 140
Kommunale avgifter		212 858	214 500	178 078
Vedlikehold	4	192 909	209 000	3 136 859
Kollektiv avtale TV/bredbånd		100 416	100 416	95 483
Driftskostnader	5	378 554	380 500	375 811
Honorarer	6	71 747	72 008	68 560
Forsikring		136 763	148 000	125 794
Andre kostnader	7	5 219	25 890	14 588
Sum driftskostnader		**1 333 477**	**1 385 324**	**4 230 182**
Driftsresultat		**192 114**	**201 995**	**-2 637 187**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	14 409	12 708	13 290
Finanskostnader	9	242 212	233 783	225 271
Netto finansresultat		**-227 803**	**-221 075**	**-211 981**
Årets resultat		**-35 688**	**-19 080**	**-2 849 168**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-35 688	0	-2 849 168
Sum overføringer		**-35 688**	**0**	**-2 849 168**

Balanse

Sameiet Halvdan Svartesgate 6

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	624 658	779 798
Sum anleggsmidler		**624 658**	**779 798**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	7 051
Forskuddsbet. kostnader		125 688	212 883
Andre fordringer	11	31 879	0
Bankinnskudd mv.	12	103 252	71 221
Sum omløpsmidler		**260 818**	**291 155**
Sum eiendeler		**885 476**	**1 070 953**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	13	-2 551 469	-2 515 780
Sum egenkapital		**-2 551 469**	**-2 515 780**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	14	3 406 944	3 520 964
Sum langsiktig gjeld		**3 406 944**	**3 520 964**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		11 542	13 401
Leverandørgjeld		194	12 386
Påløpte kostnader		18 265	39 983
Sum kortsiktig gjeld		**30 000**	**65 770**
Sum gjeld		**3 436 945**	**3 586 733**
Sum egenkapital og gjeld		**885 476**	**1 070 953**

Oslo, 22.05.2025
Styret for Sameiet Halvdan Svartesgate 6

Anders Teigar Jacobsen Styreleder	Kjetil Bondevik Styremedlem	Lena Lund Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Utleieinntekter leilighet	104 952	110 000	102 072
Kapitalinnkalling	0	0	179 996
Parkering	24 000	22 680	19 200
Vaskeri	32 400	32 400	32 400
Fjernvarme*	235 488	345 000	344 429
Andel gjeld	365 400	319 725	274 050
Sum	**762 240**	**829 805**	**952 147**

Fjernvarme består á konto fyring i 2024. Høyere inntekt i 2023 skyldes inntektsføring av tidligere fyringsavregninger. Avregning fjernvarme 2024 er ikke gjennomført, derav differansen.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870
Sum	**9 870**	**9 870**	**9 870**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	95 945	50 000	3 088 375
Vedlikehold utearealer	6 626	5 000	11 062
Vedl. bygning - innvendig	0	5 000	269
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	3 012	5 000	17 153
Vedlikehold VVS	64 251	100 000	0
Egenandel forsikring	10 000	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	13 075	15 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	3 000	0
Skadedyrbekjempelse	0	6 000	0
Sum	**192 909**	**209 000**	**3 136 859**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
El.strøm 28747/28976/29171/29225	22 675	20 000	20 864
Fyring, olje, fjernvarme	203 375	220 000	219 107
Renhold	49 890	50 000	47 096
Annen renovasjon	0	0	2 613
Skadedyrkontroll	5 608	0	5 297
Vaktmestertjenester	87 660	80 000	78 180
Dugnad	2 402	10 000	2 296
Hjemmeside/internett	6 945	0	0
Porto	0	500	358
Sum	**378 555**	**380 500**	**375 811**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 171	10 700	10 171
Forretningsførsel	60 726	60 706	57 815
Ekstra forretningsførsel	250	0	0
Andel systemkostnader	600	0	0
Beboerportal	0	602	574
Sum	**71 747**	**72 008**	**68 560**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	1 890	1 990
Styreutgifter	0	15 000	9 304
Bankomkostninger	2 895	4 000	1 950
Diverse kostnader	195	5 000	1 301
Øreavrunding	-1	0	42
Sum	**5 219**	**25 890**	**14 587**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	0	0	321
Renteinntekter bank	732	0	261
Andre finansinntekter	13 677	12 708	12 708
Sum	**14 409**	**12 708**	**13 290**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter lån 41894	242 212	233 783	219 573
Gjeldsrenter lån 70173	0	0	5 698
Sum	**242 212**	**233 783**	**225 271**

Note 10 Varige driftsmidler

	nlegg
Balanseført verdi 01.01	779 798
Årets tilgang	-
Årets avgang	-
Balanseført verdi 31.12	**779 798**
Årets avskrivninger	- 155 140
Bokført verdi 31.12	**624 658**

Opprinnelig anskaffelseskost bergvarmeanlegg	2 098 473
Akkumulerte avskrivninger	1 473 834
	624 639

Jordvarmeanlegget avskrives linært over 15 år, med start i 2015.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	31 879	0
Forskuddsbet. kostnader	125 688	212 883
Sum	**157 567**	**212 883**

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44908	59 673	28 260
Bn 9235.24.47465	43 579	42 961
Sum	**103 252**	**71 221**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-2 515 780	333 387
Årets resultat	-35 688	-2 849 168
Egenkapital 31.12.	**-2 551 469**	**-2 515 780**

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB**
Lånenummer:	**1636 66 41894**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinans. av lån 70173 i feb. 2023)	2023
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,00 %
Beregnet innfridd	2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 665 586
Lånesaldo 01.01. :	3 520 964
Ordinære avdrag i året	-114 019
Ekstraordinær innbetaling i året	
Lånesaldo 31.12.	**3 406 944**
Forfaller om mer enn 5 år fra balansedato:	2 740 591

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**225 385**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-165 383
Tilbakeføring av avskrivninger	155 140
Avdrag langsiktig gjeld	-114 019
C. Disponible midler 31.12	**101 124**
Årets endring i disponible midler	-124 261
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	131 124
- Kortsiktig gjeld	30 000
= Disponible midler 31.12	**101 124**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Budsjett Sameiet Halvdan Svartesgate 6 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Husleie/Andel fellesutgifter	1 066 356	763 351
Felleskostnader		**1 066 356**	**763 351**
3602	Utleieinntekter leilighet	110 000	104 952
3635	Parkering	25 200	24 000
3640	Vaskeri	32 400	32 400
3691	Andel gjeld	365 400	365 400
Andre inntekter		**533 000**	**526 752**
Sum driftsinntekter		**1 599 356**	**1 290 103**
5330	Styrehonorar	80 000	70 000
Styrehonorar		**80 000**	**70 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
Andre personalkostnader		**11 280**	**9 870**
6010	Avskrivning bergvarmeanlegg	155 140	155 140
Avskrivninger		**155 140**	**155 140**
6320	Kommunale avgifter	239 373	212 858
Kommunale avgifter		**239 373**	**212 858**
6600	Vedlikehold bygning utv.	50 000	95 945
6605	Vedlikehold utearealer	5 000	6 626
6610	Vedl. bygning - innvendig	5 000	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	3 012
6620	Vedlikehold VVS	70 000	64 251
6621	Egenandel forsikring	30 000	10 000
6625	Vedlikehold elektro	15 000	13 075
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	3 000	0
Vedlikehold		**183 000**	**192 909**
7691	Internet/ Bredbånd	100 416	100 416
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**100 416**	**100 416**
6340	El.strøm 28747/28976/29171/29225	20 000	22 675
6345	Fyring, olje, fjernvarme	220 000	97 581
6360	Renhold	50 000	49 890
6381	Skadedyrkontroll	6 000	5 608
6785	Vaktmestertjenester	90 000	87 660
6791	Dugnad	10 000	2 402
6910	Hjemmeside/internett	0	6 945
Driftskostnader		**396 000**	**272 761**
6700	Revisjon	10 700	10 171
6710	Forretningsførsel	45 000	60 726
6711	Ekstra forretningsførsel	0	250
6714	Andel systemkostnader	2 400	600

Budsjett Sameiet Halvdan Svartesgate 6 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Honorarer		**58 100**	**71 747**
7500	Forsikringspremie	145 773	136 763
Forsikring		**145 773**	**136 763**
7400	Kontingenter	2 500	2 130
7710	Styreutgifter	15 000	0
7770	Bankomkostninger	4 000	2 895
7790	Diverse kostnader	5 000	195
7797	Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader		**26 500**	**5 219**
Sum driftskostnader		**1 395 582**	**1 227 683**
Driftsresultat		**203 774**	**62 420**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Renteinntekter bank	0	732
8070	Andre finansinntekter	12 708	13 677
Finansinntekter		**12 708**	**14 409**
8151	Gjeldsrenter lån 41894	240 000	242 212
Finanskostnader		**240 000**	**242 212**
Netto finansresultat		**-227 292**	**-227 803**
Årets resultat		**-23 518**	**-165 383**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Valg

Følgende kandidater er på valg:

Styreleder: Anders Teigar Jacobsen Valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Lena Lund Valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Simen A. Bergan Lange Valgt for 2 år i 2023

BankID Signing
Marcus Dhondup
2025-06-19
BankID Signing
Lena Lund
2025-06-19

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Halvdan Svartes gate 6
Tid: kl. 18:00
Sted: Teams

Konstituering

- 5 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Dhondup ble valgt som møteleder og Marcus Dhondup ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Lena Lund ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak: Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 35 688, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Vedtak: Godkjent

4. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 80 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

   Vedtak: Vedtatt

5. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr 23 518.

   Vedtak: **Budsjettet ble tatt til orientering.**

6. Valg

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Anders Teigar Jacobsen Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Lena Lund Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Simen A. Bergan Lange Valgt for 2 år i 2023 -Fratrådt

Styremedlem: Kjetil Bondevik Valgt for 2 år i 2024

Etter valget består styret av:

Styreleder:	**Lena Lund, valgt for 2 år i 2025**
Styremedlem:	**Kjetil Bondevik, valgt for 2 år i 2024**
Styremedlem:	**Mathias Harald Grøholdt Loe, valgt for 2 år i 2025**

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:41

Teams, 17.06.25

Marcus Dhondup	**Lena Lund**
møteleder	seksjonseier

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET HALVDAN SVARTES GATE 6

Vedtatt i sameiermøte den 16. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Revidert i sameiermøte den 16. mars 2015, revidert i sameiermøte den 16. mars 2016, revidert i ordinært årsmøte 24. april 2018, 13. mars 2019 og 23. juni 2020

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Halvdan Svartes gate 6 (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23. desember 1975.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 212 bnr 0471 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. Felleskostnader forfaller til betaling den 1. virkedag hver måned.

Sammen med felleskostnadene betaler seksjonseierne a-konto-beløp for oppvarming og varmt vann. Varmeregnskapet avsluttes pr 30. juni hvert år og avregning tilsendes seksjonseierne.

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

Lading av el-bil skal godkjennes av styret. Det kreves eget uttak med egen strømmåler som viser medgått strømforbruk. Strømmåleren skal leses av ved årsskiftet for fakturering av medgått strømforbruk. Dersom det er trukket separat kabel fra eget sikringsanlegg/måler tilhørende eier kreves ikke separat strømmåler.
Montasje skal utføres av autorisert installatør og betales av garasjens eier.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Bruk av baderom som medfører vannlekkasjer og skader på seksjon, tilstøtende seksjoner og fellesarealer på grunn av feil bruk, er det den enkelte seksjonseiers ansvar å utbedre og å bære kostnadene med.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg/parkett/fliser, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke.

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 til 5 medlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år, med mindre årsmøtet beslutter noe annet. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lover eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Med skriftlig menes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet. Innkalling til årsmøtet kan sendes elektronisk.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

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

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og inngangdører til seksjonene samt hovedinngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke anledning til å sette opp antenner av noen art på bygningens balkonger, fasader eller i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å forandre bærende konstruksjoner, vann/avløp, peis/pipe og inntak av elektriske kabler, uten godkjenning av styret.

All oppussing etter 01.01.15 skal ha/følge godkjent våtroms norm angående bad, kjøkken og toalett. Bad og toalett skal ha stoppekraner. Brann- og redningsetatens regler skal følges for peis/pipe.

Dokumentasjon på godkjent utført arbeid fremlegges for styret.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar ovenfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar ovenfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter ESL §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseieres forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale 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 bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 og vedtektenes §3, avsnitt 3 anvendes.

§ 22 KOMMUNIKASJON MELLOM SAMEIET OG SEKSJONSEIERE

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

****

Vedtekter og trivselsregler

Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Revidert i årsmøte 23. juni 2020

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET HALVDAN SVARTES GATE 6

Vedtatt i sameiermøte den 16. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Revidert i sameiermøte den 16. mars 2015, revidert i sameiermøte den 16. mars 2016, revidert i ordinært årsmøte 24. april 2018, 13. mars 2019 og 23. juni 2020

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Halvdan Svartes gate 6 (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23. desember 1975.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 212 bnr 0471 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. Felleskostnader forfaller til betaling den 1. virkedag hver måned.

Sammen med felleskostnadene betaler seksjonseierne a-konto-beløp for oppvarming og varmt vann. Varmeregnskapet avsluttes pr 30. juni hvert år og avregning tilsendes seksjonseierne.

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

Lading av el-bil skal godkjennes av styret. Det kreves eget uttak med egen strømmåler som viser medgått strømforbruk. Strømmåleren skal leses av ved årsskiftet for fakturering av medgått strømforbruk. Dersom det er trukket separat kabel fra eget sikringsanlegg/måler tilhørende eier kreves ikke separat strømmåler.
Montasje skal utføres av autorisert installatør og betales av garasjens eier.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Bruk av baderom som medfører vannlekkasjer og skader på seksjon, tilstøtende seksjoner og fellesarealer på grunn av feil bruk, er det den enkelte seksjonseiers ansvar å utbedre og å bære kostnadene med.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg/parkett/fliser, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke.

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 til 5 medlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år, med mindre årsmøtet beslutter noe annet. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lover eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Med skriftlig menes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet. Innkalling til årsmøtet kan sendes elektronisk.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

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

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og inngangdører til seksjonene samt hovedinngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke anledning til å sette opp antenner av noen art på bygningens balkonger, fasader eller i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å forandre bærende konstruksjoner, vann/avløp, peis/pipe og inntak av elektriske kabler, uten godkjenning av styret.

All oppussing etter 01.01.15 skal ha/følge godkjent våtroms norm angående bad, kjøkken og toalett. Bad og toalett skal ha stoppekraner. Brann- og redningsetatens regler skal følges for peis/pipe.

Dokumentasjon på godkjent utført arbeid fremlegges for styret.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar ovenfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar ovenfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter ESL §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseieres forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale 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 bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 og vedtektenes §3, avsnitt 3 anvendes.

§ 22 KOMMUNIKASJON MELLOM SAMEIET OG SEKSJONSEIERE

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

****

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET HALVDAN SVARTES GATE 6

**Med endring på ordinært sameiermøte 02.04.14 og 16.03.15,
samt ordinært årsmøte 24. april 2018.**

1. Innledning

Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle beboerne (sameiere og leietakere). Husordensreglene inngår som et vedlegg til sameiets vedtekter.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Styret er gitt fullmakt til utfylling og supplering av disse reglene.

Styrets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet

2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesannlegg og fellesareal

3. Ivareta alle andre saker av interesse for sameierne

2. Alminnelige bestemmelser om fellesarealene

Beboerne plikter å informere styret om feil og mangler som måtte oppstå på felles vann og avløp, bygningsmessige forhold som dører, vinduer, elektrisk anlegg, fyringsanlegg etc. Unnlatelse av å informere om feil og mangler på fellesanlegg i egen seksjon vil medføre erstatningsansvar ved skade og følgeskade i forholdet til sameie.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Den enkelte har ansvar for egen skade som påføres sameiets bygning og tekniske anlegg, samt renhold av fellesareal ved innvendig rehabilitering/vedlikehold og inn- og utflytting.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsmessige detaljer med

front mot fellesareal. Oppsetting av markiser må skje i samråd med styret for valg av farge og mønster.
Etter beboermøte 07.07.2009 er det bestemt følgende ifb. med markiser/utvendige persienner: Markiseduk med fargekode nr. 407/52
Utvendige persienner, fargekode 4441, med dekkkasse i brun.
Leverandør av produktene er Kjell's markiser.

Diverse fargekoder.:
Blå farge rammen rundt inngangsdørene til hver seksjon (foringer, lister), samt ved gulv platået og trappene. 21 – 1 Heftegrunn S 5020 – B (W29).
Trappeoppgangene: Lady HB 40, halvblank 40 oljebasert farge.

Utvendig farge vinduer og balkong dører.: Jotun Lady sens 486 Silke.

Sameiet er tilkoblet et felles kabelanlegg for TV-signaler. Annet utvendig antenneanlegg kan ikke settes opp uten samtykke fra styret.

Alle hovedinngangsdører og dører til andre fellesareal (kjeller og baktrapper) skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i eiendommen. Systemnøkkel til inngangsparti kan bestilles gjennom styrets leder. Det er opp til hver enkelt sameier å holde orden på hvem som disponerer nøkler til eiendommen. Om nøkler til eiendommen kommer på avveie, må styret umiddelbart varsles om dette slik at tiltak med skifte av nøkkelsylindre kan iverksettes.

Lagring eller hensetting av møbler og/eller andre gjenstander som ski, sykler, esker etc. utenfor sameiernes kjellerboder og/eller i trappeoppgangene eller andre fellesarealer, skal ikke forekomme. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Forbudet skyldes dels gjeldene brannvernregler og dels ønske om generell orden i eiendommen. Etter advarsel fra styret vil gjenstandene bli fjernet for vedkommende sameiers regning.

Det er en egen sykkelbod i 6C. Sykler som ikke er i bruk skal fjernes av eier. Inngangspartiene skal ikke brukes til annet enn hensetting av barnevogner som er i daglig bruk. Sykler tilhørende besøkende kan imidlertid hensettes under trappene i oppgangen i besøkstiden.

Vaktmester eller den/de styret bemyndiger, sørger for at lyspærer i fellesarealene skiftes etter behov. Trappevask av hovedtrapper, inngangspartier, kjellerganger og vaskerom er styret ansvarlig for å få gjennomført.

Lys i kjeller og fellesarealer skal slukkes dersom det ikke har noen hensikt at de er påtent. Utelys reguleres av automatiske lysbrytere og skal alltid stå på.

Beboerne plikter å verne om grøntområdene, busker og trær. Fotballsparking og sykling på plenene er forbudt. Åpen ild eller grilling på balkongene eller på utearealene er ikke tillatt.

3. Bruk av seksjonen/leiligheten

Sameierne er ansvarlig for alt indre vedlikehold i sin seksjon. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Sameierne er ansvarlig for at det elektriske anlegget i seksjonen til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse, oversvømmelse eller skade på felles avløp eller i fellesarealene. Ildsfarlige eller andre giftige væsker (maling, White spirit, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) må ikke slås i klosett eller avløp.

Beboerne må kjenne til plassering og bruk av seksjonens hovedstoppekran for vann. Hver enkelt seksjon/leilighet skal være utstyrt med stoppekran på kjøkken og bad. De plikter også å sette seg inn i alminnelig brannforebyggende regler, samt regler for bruk av brannfarlige væsker og de forebyggende muligheter for bekjempelse av brann eller tilløp til brann. Beboerne plikter å etterfølge ethvert krav fra feiervesenet og brann- og redningsetaten.

Det må straks varsle fra til styret om skader, behov for vedlikehold eller om det oppdages veggdyr og/eller annet utøy.

Den enkelte sameier skal ikke kontakte sameiets forsikringsselskap. Dette er styrets ansvar.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Fra kl. 2300 til kl. 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved arbeid i leiligheten på kvelden, vis hensyn og ta eventuelt kontakt med naboene.

Ønskes at arbeid med drill og hammer (og andre bråkende verktøy) kun skal foregå på ukedager mellom kl. 08:00 og 17:00. Lørdag og søndag er det ikke lov, samt helligdager. Det gjøres unntak for behov som oppstår på grunn av akutte situasjoner.

4. Fremleie

Ved fremleie skal seksjonseier informere styret om varigheten av fremleien, navn på leietaker og dennes kontaktinformasjon. Minimumskrav er epostadresse og mobiltelefon. Seksjonseieren plikter å se til at leietaker er kjent med og følger vedtatte regler for sameiet, samt får relevant informasjon som gjelder for sameiet til enhver tid.

Seksjonseier er ansvarlig for at det fremskaffes postkasseskilt med korrekt navn ved fremleie. Det skal brukes den leverandør sameiet har fast avtale med, Stempelleverandøren AS. Seksjonseier bestiller direkte fra leverandør på epost: stemplev@online.no og henter og betaler hos leverandør. Størrelse på skilt skal være 75 x 30 x 0,8 mm. Font på skilt skal være Arial med store bokstaver, størrelse på skrift skal ligne eksisterende skilt.

Dersom ikke denne type skilt bestilles og monteres innen rimelig tid, vil styret organisere det for vedkommende seksjonseiers regning.
Navn til porttelefon lages av den enkelte seksjonseier selv på pc, og verktøy for å få satt fjernet deksel og montert navnelappen blir utlevert av styrets formann.

5. Søppel og avfall

Beboerne er selv ansvarlig for å holde inngangspartiene, trappeoppganger og andre fellesarealer fri for reklamemateriell og annet søppel.

Alle typer husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i de beholderne som finnes til dette formålet. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Beboerne må også sørge for at beholdere blir flyttet bakerst etter hvert som de fremste beholderne fylles opp.

Ildsfarlige eller andre giftige væsker (maling, White spirit, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) må ikke kastes i søppelbeholderne. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Dette gjelder også flasker og glass.

Området rundt sameiet vedlikeholdes av vaktmester. Det er likevel av interesse for sameiet at beboerne ikke kaster avfall på området og plukker opp avfall og annet søppel som ligger på området og på fortauet.

Søppelbeholderne som tilhører sameiet er plassert på baksiden av 6A.

6. Fellesvaskeri

Man skal ha avsluttet i vaskeriet innen kl 21.00. Etter at tøy er ferdig tørket må det ikke bli hengende i vaskeriet.

Vaskeriet med utstyr må rengjøres etter bruk og klargjøres for neste person. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn sameiets beboere.

Tørkeplassene må ikke brukes utenom de ovennevnte tider.

7. Tørking, lufting og banking

Tørking av tøy, tepper, sengeklær etc. skal kun skje på anviste plasser i fellesvaskeriet og ute på tørkestativet bak 6B/C. Teppebanking i trappeoppgangene og på balkongen er ikke tillatt.

Eventuell tørking og lufting av tøy, sengeklær, gulvtepper o.l. på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

8. Husdyrhold

Hold av alminnelige husdyr er tillatt. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

9. Årlig vårdugnad / Høstdugnad.

Styret har plikt til å organisere en årlig vårdugnad innen utgangen av juni måned. Dugnaden skal primært brukes til fellesskapets beste, det vil si rydde og forskjønne fellesareal ute og inne.

Styret bestiller i forbindelse med vårdugnaden en stor søppelcontainer slik at sameiet, sameierne og/eller beboerne kan kvitte seg med gamle sykler og annet skrot.

Styret skal i god tid varsle beboerne om dato for dugnaden, hvilke oppgaver som skal gjennomføres med mer.

10. Parkering

Parkeringsplasser tildeles av styret etter søknad. Sameiet disponerer 4 P-plasser. Tildeling skjer fortløpende etter ledighet.
Kun eiere av seksjonen som selv bor i sameiet kan tildeles P-plasser. Tildelte P-plasser kan ikke leies ut til andre.

Sameiet har i samarbeid med Sameiet Halvdan Svartes gt. 4, inngått avtale med Parkeringstjenesten AS. Dette innebærer at Parkeringstjenesten AS har i oppdrag å foreta kontroll og oppsyn med våre P-plasser.

Tjenesten er fri for sameiet og Parkeringstjenesten AS er ansvarlig for regelverk, klager og juridiske spørsmål.

Brukere av tildelte P-plasser fra sameiet er ansvarlig for at tildelt/godkjent parkeringsbevis **ALLTID** er synlig i frontruten.

Telefon til Parkeringstjenesten AS: 41 59 49 26

Feilparkerte biler blir bøtelagt. Dette gjelder også midlertidig parkering som for eksempel håndverkere. Av og pålessing kan foretas med inntil 15 minutter.

Avtalen trer i kraft 12.01.2015

Plassen mellom bygg A og B skal ikke brukes som P-plass, men kun til av- og pålessing (maks 15 min). Seksjonseiere som har bestilt håndverkere, må enten la de disponere sin egen P-plass eller henvise til offentlig parkering. Skriftlig godkjenning om bruk av egen P-plass skal seksjonseier fremskaffe av Parkeringstjenesten AS og legges i frontruten.

11. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslagene og særskilte instrukser som er gitt av styret.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden sendes skriftlig.



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

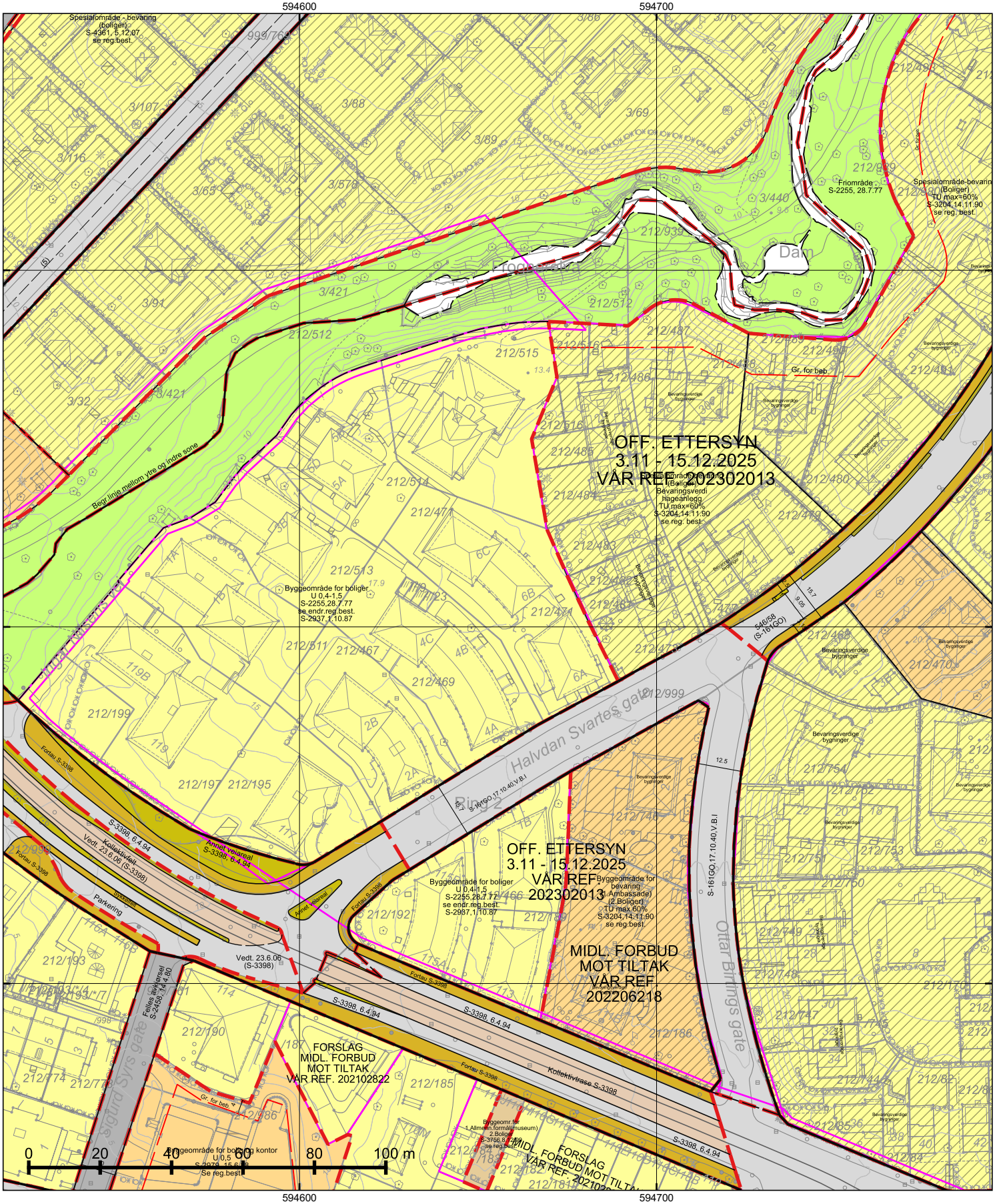
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

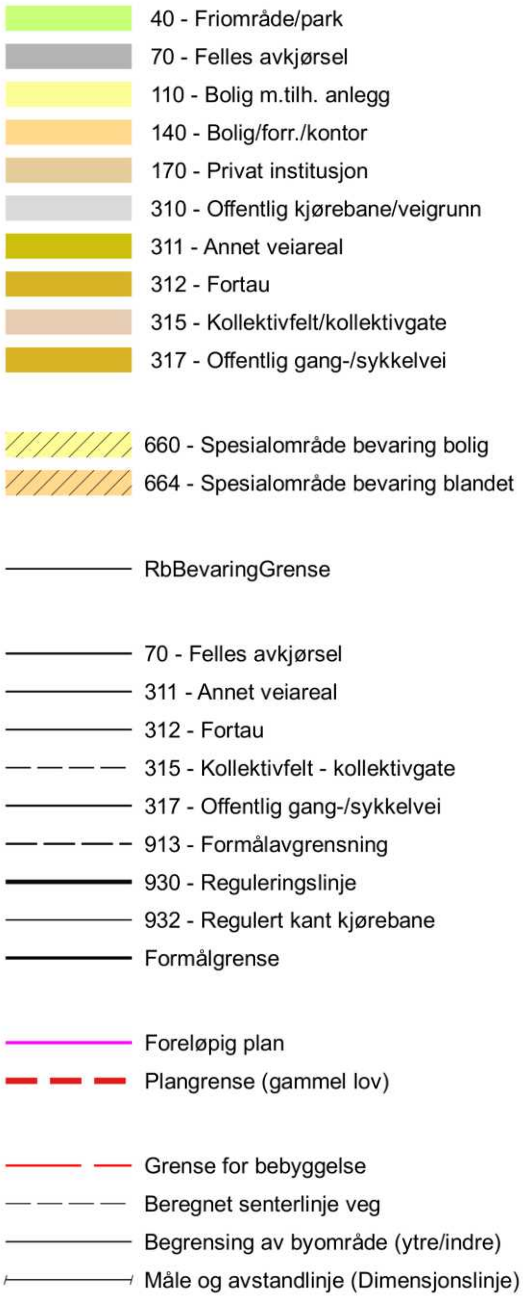
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

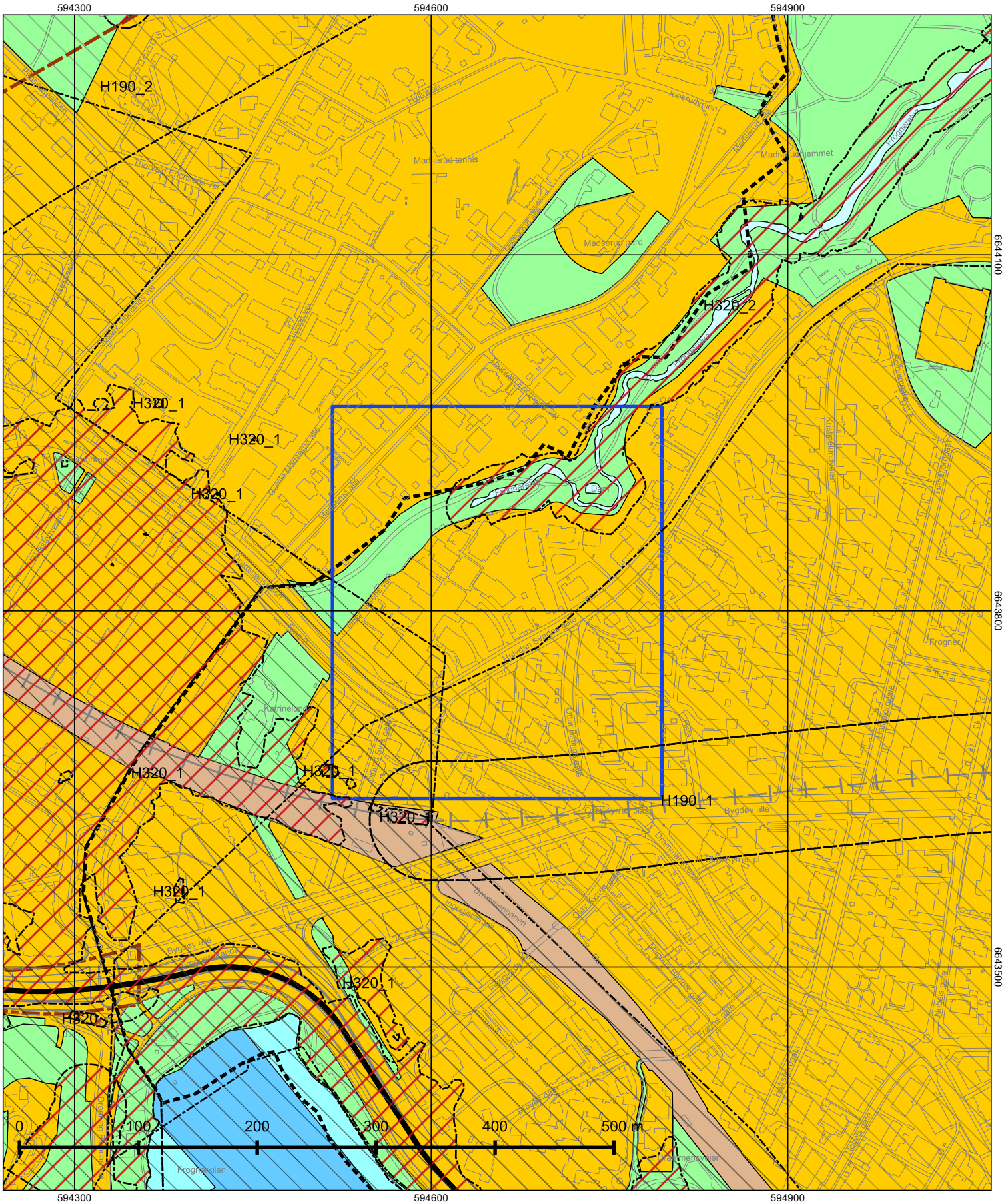
PlottID/Best.nr: 157792/ 86532730
Adresse: Halvdan Svartes gate 6
Gnr/Bnr: 212/471
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157792/86532730
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maria Ekensteen
HALVDAN SVARTES GATE 6C

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532730
9202468

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 471

Vi viser til bestilling av 20260512 for HALVDAN SVARTES GATE 6C.

GNR. 212 BNR. 471

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.04.1935.

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

1913 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

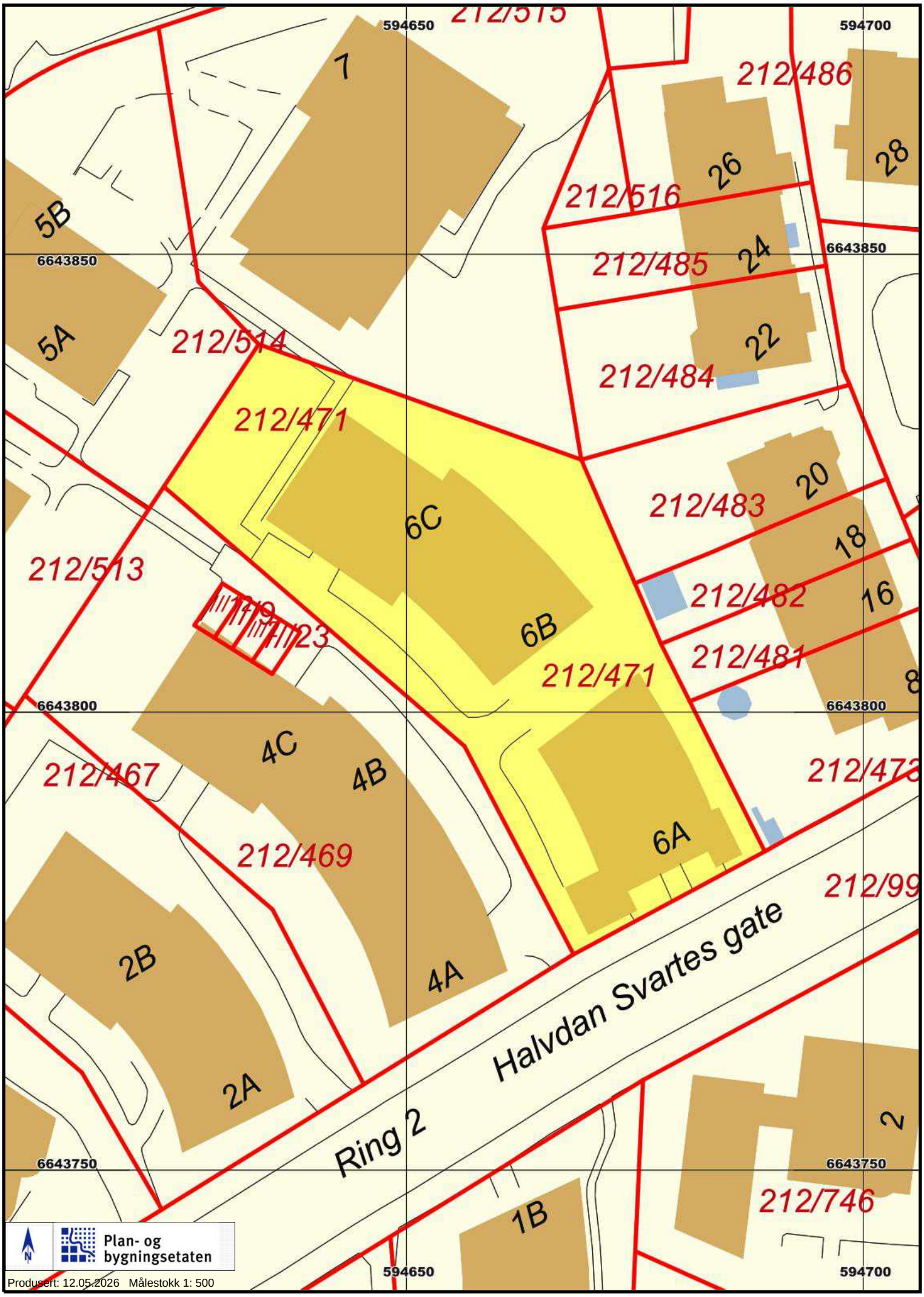
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


594650
212/515
594700
212/486
7
26
28
5B
212/516
6643850
212/485
24
6643850
5A
212/514
22
212/484
212/471
6C
212/483
20
18
212/513
212/482
16
6B
212/481
212/471
6643800
6643800
4C
4B
212/467
212/473
212/469
6A
212/99
2B
4A
Halvdan Svartes gate
2A
Ring 2
6643750
6643750
2
212/746
1B
594650
594700
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.05.2026 Målestokk 1: 500

OSLO

Duplikat sendt Brandvesenet

Ekspedisjons-Dokument

vedr. Våningshus
på Kl. Kløv. Svanlerfr.
på matr.-nr. ~~111 Gramme~~

Innlevert 11. aug. Attestert 9/11-43

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og nabo-forhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20 august 1934

Ekspedisjonssjefen jr. nr. [illegible]
mott. 20. AUG. 1934

Reg. øk.sjefen jr. nr. Br. avd. III. (H.S. utvegt i 3)
mott. 22. AUG. 1934

Sendes hr. reguleringssjefen.
Kartforretning er utvirket over tomten, men ikke utført, da man venter på å få likelydende godkjent delplan, som viser tomteforholdene. Den østre grense for nr. 111 b. veien er ikke med tegnet.

Oslo 24/8-1934
For gave-skyld
Engebretsen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Access Vital AS, avd. Hamar
Postboks 430
2303 HAMAR

Dato: 27.04.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201202697-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HALVDAN SVARTES GATE 6C	Eiendom:	212/471
Tiltakshaver:	Aase Grethe Galloway	Adresse:	Halvdan Svartes gate 6 C, 0268 OSLO
Søker:	Access Vital AS, avd. Hamar	Adresse:	Postboks 430, 2303 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HALVDAN SVARTES GATE 6 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.04.2012.

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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

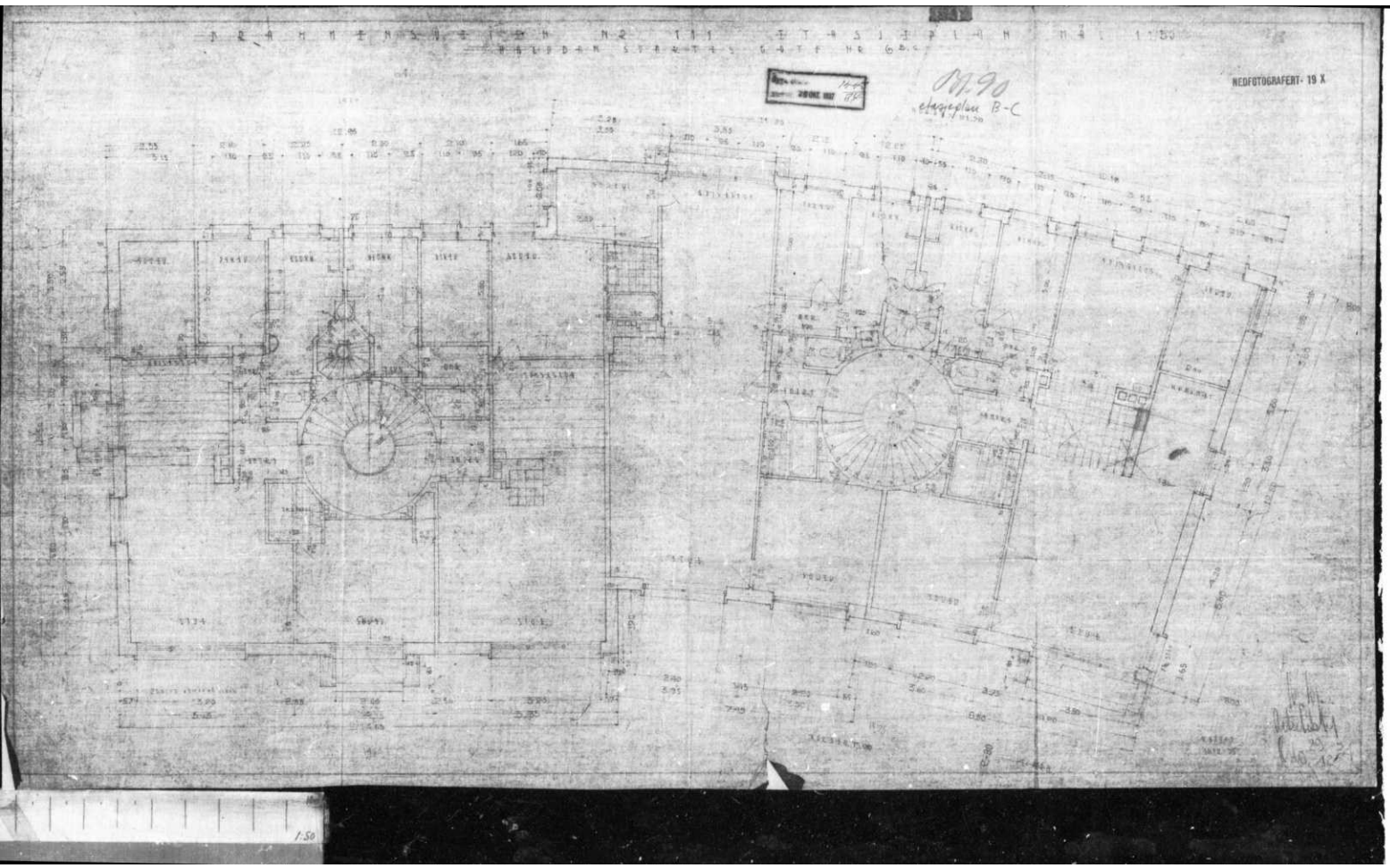
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.04.2012 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Aase Grethe Galloway, Halvdan Svartes gate 6 C, 0268 OSLO, es@access-gruppen.no


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1.50

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:
Halvdan Svartes gate 6 C, 0268 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 471, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260325

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Gøran Sørensen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 993 20 636

E-post: goran.sorensen@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.
