



Hafrsfjordgata 7

— Velkommen til

Hafrsfjordgata 7



Frogner



Fantastisk toppleilighet m. sjøutsikt. Vestvendt terrasse. Egen parkeringsplass. 160 kvm gulv. Oppussing

Prisantydning	17 000 000,-
Omkostninger	426 350,-
Totalpris	17 426 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 725,-
BRA-i	139 kvm
Totalt BRA	144 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1912
Ansvarlig megler	Bjørn Johan Grini
Telefon	413 98 533
E-post	b.grini@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hafrsfjordgata 7.
- Murvillaen i nr. 7 ble oppført i 1912, men senere omgjort til leiligheter i 1976. Eier har bodd i boligen siden, og det er første gang den er på markedet på 50 år. Det er et rolig sameie som ligger flott plassert i gaten med parkering på egen tomt og tilgang til stor grønn hage.
- Leiligheten går over 2 plan. I 4. etg finner du stor stue(60 kvm) med åpen kjøkkenløsning, bad og 3 soverom. I toppen har du en stor loftstue med takhøyde opp mot 325 cm og utgang til en fantastisk vestvendt takterrasse med utsyn over fjorden og Bygdøy.
- Høydepunkter:
- Oppussingsobjekt
- Ikke vært for salg siden 1976
- Toppleilighet i 4. etasje
- Egen p-plass(nr.5) på tomten
- Fantastisk utsikt
- Bygget rehabilitert i 2022
- Overtakelse ønskes Q2 2026

Arealer og innhold

BRA-i: 139 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 144 kvm

TBA: 13 kvm

Beskrivelse

4. etasje:

BRA-i: 100 kvm. Entré, gang, 3 soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 103 kvm.

TBA: 13 kvm.

5. etasje:

BRA-i: 39 kvm. Loftsstue og kontor.

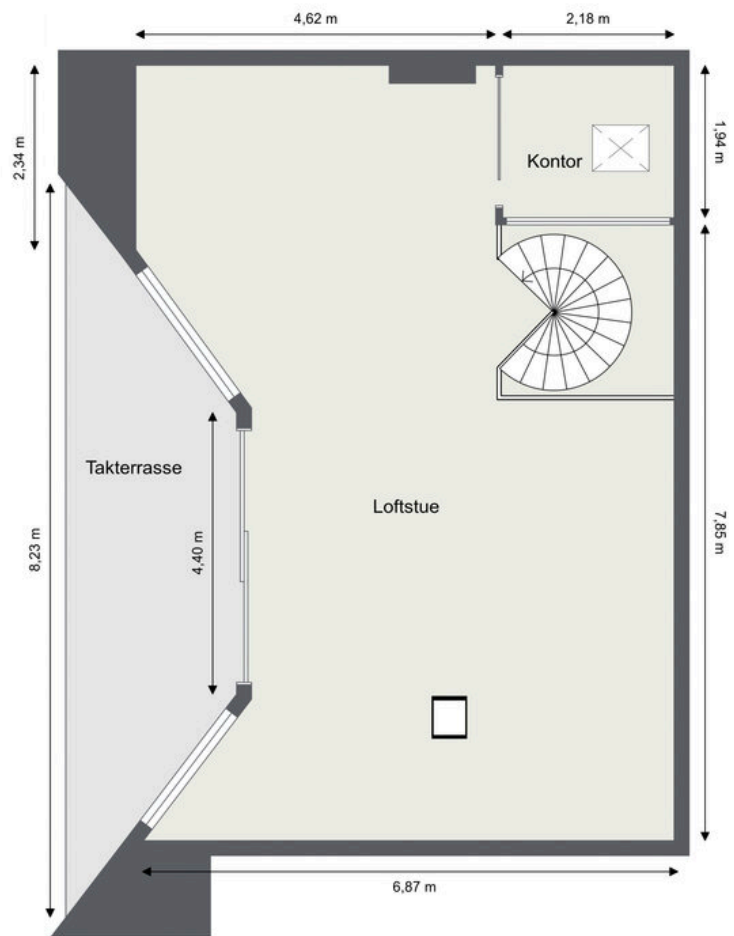
Total BRA: 39 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod i kjeller.

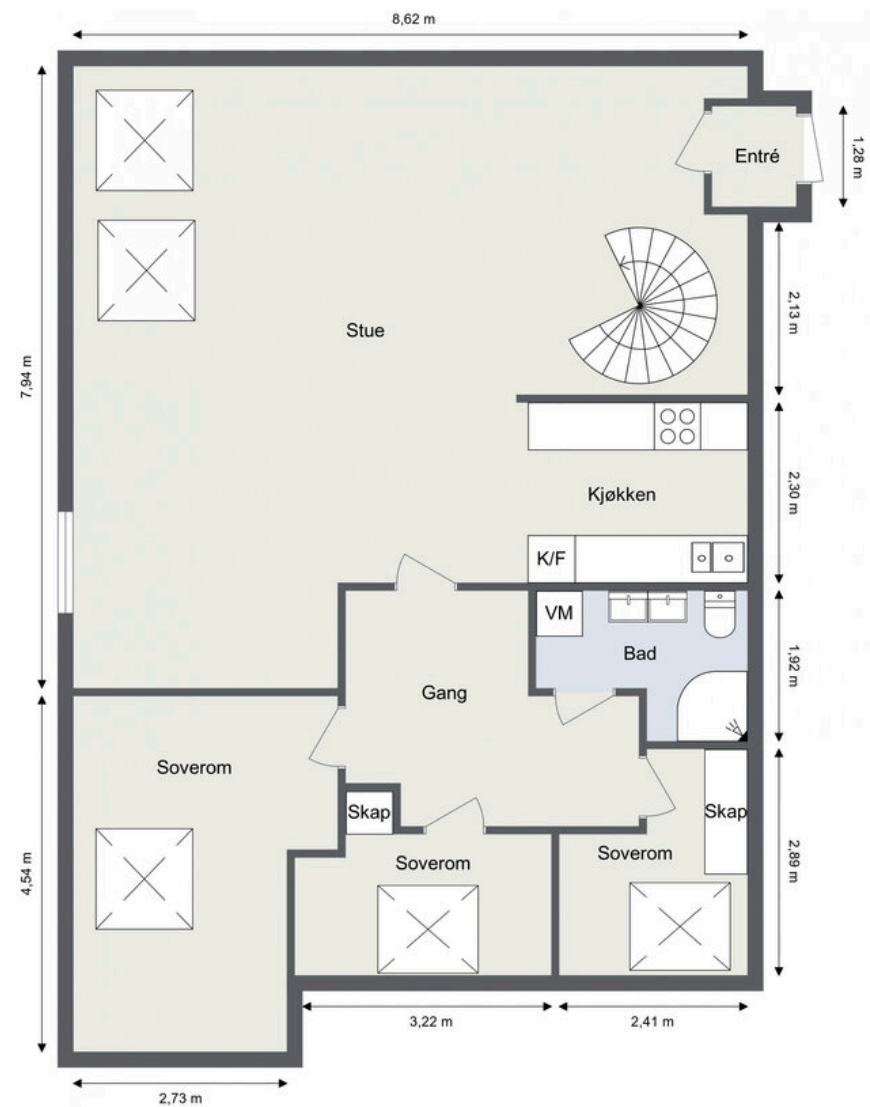
Total BRA: 2 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet



Boligen i bilder



































































Informasjon

Hafrsfjordgata 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0451/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Hafsrjordgata 7, 0273 OSLO

Gnr 212, bnr 446, snr 9 (ideell andel 1/1) / Gnr 212, bnr 155 (ideell andel 4/378) i

Oslo kommune

Selger

Lars Horn

Kjøpesum og omkostninger

17 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

425 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

426 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

439 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

17 426 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

17 439 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1912

Etasje

4

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 139 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 144 kvm

TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 100 kvm. Entré, gang, 3 soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 103 kvm.

TBA: 13 kvm.

5. etasje:

BRA-i: 39 kvm. Loftsstue og kontor.

Total BRA: 39 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod i kjeller.

Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Etasjene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) på loftet er oppmålt til ca. 59 kvm. Gulvareal (GUA) i 4. etasje er oppmålt til ca. 103 kvm. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 4. etasje og kjeller på ca. 3 kvm og ca. 2 kvm.

Innhold

Leilighet over to etasjeplan med henholdsvis 4. etasje og loft.

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 4. etasje og kjeller.

Leiligheten disponerer en utvendig biloppstillingsplass (nr. 5). Ladeboks for elbil er montert.

Standard**Kjøkken:**

Kjøkkeninnredning fra 1975 med glatte fronter og glassfronter i overskap. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap, laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Kjøkkenet har ventilator og komfyrvakt er montert.

Bad:

Flislagt bad med baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter, innfliset speil og belysning over servant. : Dusjkabinett, to servanter, klosett og opplegg for vaskemaskin. Håndkleholdere på vegg. Varmekabler i gulvstøpen. Badet er ifølge eier fra ca. 1976.

Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot våtsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendige gulv er belagt med parkett.

Vegger: Sparklet/pusset og malte overflater på plater/murpuss. Malt glassfiberstrie. Glassfelt mot trappen på loftet.

Himling: Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie. Himlingshøyde er målt til ca. 2,88 m på det høyeste punktet i stue/kjøkken. Himlingshøyde er målt fra ca. 0,26 m til 3,31 m i loftstue.

Fast inventar:

Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.

Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

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

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk anlegg:

Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles gang.

Pipe:

Pusset og malt teglsteinspiper og brannmur. Feieluker i loftstuen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Trapper:

Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter mellom trappetrinn og rekkverk. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og normal slitasje.

- Vinduer:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering/punktering av vindusglass på loftet. Karmene i vinduene er slitte og bærer preg av sprekke dannelser og eldre fuktskader. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes

høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører:

Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik iht. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.

- Etasjeskiller:

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i soverom og 10 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Balkonger, terrasser ol..

Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv. Tg 2 er gitt på grunn av rekkverksavvik, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

- Ventilasjon:

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Elektrisk oppvarming:

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Kjøkkeninnredning:

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Helhetsvurdering bad:

Det er registrert sprekkdannelser i flisfuger i området rundt pipeløpet, samt silikonfuger i større områder i overgangen mellom gulv og vegger. Det er en sprukket flis under benkeskap. Sprukket/løs flis og fug rundt klosettet. Det er satt inn dusjkabinett, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i nevnte forhold, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer en utvendig biloppstillingsplass (nr. 5). Ladeboks for elbil er montert. Plassen er tinglyst/sikret som tilleggsdel til seksjonen gjennom seksjoneringen.

Det er ellers beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

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

Modernisering og påkostninger

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er ifølge eier utført i regi av sameiet i den senere tid:

2008: Rehabiliteret taket. Ny membran på takterrasse.

2012: Redrenert rundt bygget.

2021: Montert ladeboks for elbil på biloppstillingsplassen.

2022: Pusset opp fasade.

2024: Montert vifte på piper.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ingen opplysninger. gjort for 35-40 år siden.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Nytt tak 2008 City Taktekking, papp og takstein.

Drenering rundt huset 2012 Gravco.

Oppussing fasade 2022 Norentreprenør.

Bergvarme 2019 Energico as.

Elbil ladere 2021 Elaway.

Vifter på pipene 2017. Piperep.

Ny vifte på pipe mot gaten og nye pad'er 2024 Piperep.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt huset 2012 Gravco.

Gjelder sameiet.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komfyrvakt Abildsø Elektriske 2024.

Bolig. Tilsynsrapport Elvia 2023.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja.

Når ble kontrollen utført? Hele sameiet kontrollert 2023 Elvia.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway 2021, hele sameiet.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For sameiet. Mange år siden. Har ikke navn på entreprenør.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei.

Eventuell kommentar: Vet ikke. Nye takleiligheter i 1974.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja.

Beskriv: Oljefyring avviklet i 2021.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei.

Eventuell kommentar: Ikke siden 1976.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Beskriv: Ingen slike problemer. Sist sjekket tilstandsrapport ifm salg av leilighet i 2025.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja.

Beskriv: Installert avtrekksvifter på på pipene i 2017.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja.

Beskriv: Fuktighet i kjeller. Utbedret i 2012. Gjelder sameiet.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja.

Beskriv: Nytt tak i 2008. Papp og takstein.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd,

tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja.

Beskriv: Brudd fra huset ut i gatesystemet. Mange år siden og utbedre. Kjenner ikke til hvem som utførte det.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja.

Beskriv: Før 2017 da vi hadde oljefyr. Ingen problemer nå.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten er oppmålt ifm tilstandsrapport. 2025.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei.

Eventuell kommentar: Løpende utgifter bli diskutert i sameiet før de iverksettes.

- 31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei.

Eventuell kommentar: Den skal være fjernet.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler består av grunnmur naturstein/teglstein og yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler med felles trapper i trekonstruksjon og etasjeskiller i trebjelkelag. Felles varmtvann og dørcalling.

I 4. etasje er det vindu med tolags isolerglass i stue/kjøkken - produsert i 2013 og overlysvinduer/takvinduer med tolags isolerglass. På loftet er det vinduer med tolags isolerglass mot terrassen - produsert i 2013 og overlysvindu/takvindu med tolags isolerglass. Isolert entrédør og skyvedør til takterrassen med tolags isolerglass, produsert i 2013. Innvendig er det glatte innvendige dører i 4.etasje og på loftet skyvedør i metall, med glassfelt. Leiligheten går over to plan og har spiraltrapp i trekonstruksjon mellom etasjene.

Takterrasse med adkomst fra loftstue, ca. 13 kvm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Blomsterkasser langs rekkverket og markise over terrassen.

Innbo og løsøre

Kjøleskap, komfyr, vaskemaskin og oppvaskmaskin medfølger salget.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av

kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruki 2024 var på ca. 7 101 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 725,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring, renhold av fellesarealer, måking, honorarer, vedlikehold og andre driftskostnader.

Denne seksjonen er ikke en del av bergvarmeanlegget i sameiet.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader kr. 5 725,- pr. mnd.
- Eiendomsskatt pr. 2025 kr. 9 021,-.
- Strømkostnader kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 9 021,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 038 954,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 12 198 505,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia. TV-anlegg er innlagt i sameiet, men leiligheten er ikke tilknyttet dette.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hafrsfjordgate 7, orgnr. 992234199

Om sameiet

Sameiet Hafrsfjords gate 7 består av 10 boligseksjoner.

Sameiets avtaler:

- Måking
- Renhold av fellesarealer

Sameiets økonomi:

Sameiets økonomi vurderes som god, og huset har ingen gjeld. Det har imidlertid vært økte utgifter i 2024, blant annet til trappevask, hagebenk, nye dører i baktrappen, reparasjon av pipene og høyere kommunale avgifter. Beholdningen er på kr. 155 000,-. For å dekke løpende kostnader har det vært nødvendig å flytte midler mellom kontoene. Husleien økes med 10 % fra mars, og eventuelle ekstraordinære innbetalinger vil vurderes ved behov fremfor å bygge opp et større vedlikeholdsfond.

Planer for 2025:

- Huset er generelt i god stand etter flere år med vedlikehold, men enkelte utbedringer må gjennomføres i 2025. 2025 blir et år for konsolidering av økonomien, med fokus på nødvendige, men moderate vedlikeholdstiltak:
- Balkongene mot sør må holdes fri for snø og rens av tette sluk må følges opp av eierne.
 - Sprekk ved dørlister på balkongen i 3. etasje skal tettes, og eventuelle tilsvarende sprekker i 1. og 2. etasje undersøkes.
 - Glasset i vinduet på fyrrømmet skal byttes, og Kate innhenter tilbud fra Frogner Dører.
 - Feievesenet har bekreftet at pipene er i god stand, men det anbefales å legge stålrør i løpet av en femårsperiode.
 - Pålegg etter pipebrannen i fjor er fulgt opp.

Forretningsfører

Ukjent

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet.

Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har p.t. ingen registrerte lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 76 042,-.

Sameiets økonomi er strammere etter 2024, da de økonomiske reservene ble redusert til rundt 80 000 kroner (kombinert hus- og vedlikeholdskonto). De årlige husleieinntektene er på nær 600 000 kroner. Målet for 2025 er å bygge opp igjen vedlikeholdsfondet og styrke økonomien. Med forventet prisvekst på 3,5 % og generelt usikre økonomiske utsikter foreslås en husleieøkning på 10 % fra mars 2025. Økningen skal både dekke prisstigning og gradvis øke reservene.

Husleien i gården vurderes fortsatt som lav, og dugnadsinnsatsen blant sameierne

bidrar til å holde kostnadene nede og skape godt samhold. Ved uforutsette utgifter kan det bli aktuelt med engangsinnbetalinger, slik det tidligere har vært gjort.

Sameiets regnskap og protokoll ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold

Det er tillatt å ha dyr i sameiet. Beboere med dyr skal vise hensyn og sørge for at dyreholdet ikke er til urimelig eller unødvendig sjenanse for andre.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 64185136

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 091 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet inngjerdet tomt med innkjøring til både garasjebygg og biloppstillingsplasser.

Eiendommen har ideell andel i realsameie gnr. 212 bnr. 155, som eies i fellesskap med omkringliggende sameier. Realsameiet omfatter et felles uteområde, og består av en stor, grønn og skjermet felles hage - skjermet og idyllisk. Hagen er

pent opparbeidet med stor plen, busker, trær og hyggelige sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i ettertraktete Hafrsfjordgata på Frogner/Skarpsno. Denne delen av gaten ligger stille og tilbaketrukket, omgitt av grønne og frodige omgivelser. Området preges av vakre klassiske bygårder og ambassader, mange med velstelte forhager og hager som gir et elegant og rolig bomiljø.

Fra boligen er det kort vei til alt man trenger i hverdagen - offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder. Nabolaget byr på et rikt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter og spesialforretninger. Her kan man blant annet besøke Enoteca vinbar, Vineria Ventidue, Eckers, Fjeldberg Fisk & Vilt, Kaffebrenneriet og Kolonihagen. I tillegg er det gode handlemuligheter i nærområdet, og både

Bogstadveien, sentrum og Aker Brygge ligger innen kort avstand.

Frognerparken ligger kun en kort spasertur unna og tilbyr flotte turområder og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du Frognerbadet, tennisbaner, Frogner Stadion med skøytebane om vinteren, og ikke minst den kjente Vigelandsparken. Det er også enkel adgang til Bygdøy med sine idylliske badestrender, turstier og museer.

Området har en svært sentral beliggenhet i Oslo, med kort vei til populære bydeler som Majorstuen, Bislett og St. Hanshaugen, samt Solli plass, sentrum, Karl Johans gate og Aker Brygge/Tjuvholmen.

Kollektivtilbudet er meget godt med både buss- og trikkeforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Det er dessuten kort vei til tog og Flytoget fra både Skøyen og Nationaltheatret. For dem som kjører bil, er det rask adgang til hovedveiene via Skøyen, som gir enkel utfart i flere retninger.

Bebyggelse

Villaen ble oppført i 1912 av arkitekt Gustav Gulbrandsen i jugend-/nyklassisistisk stil, og ombygget i 1976 av arkitekt Ole Daniel Bruun.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Skøyen barneskole. Elever på ungdomstrinn vil enten gå på Majorstuen skole eller Ris skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert

25.03.1913. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innvendige forandringsarbeider og innredning leiligheter på loft datert 15.12.1975.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger arkivkort for garasje datert 27.03.1957.

Det er registrert følgende avvik fra dagens rombruk/benevelser sammenlignet med byggemeldte tegninger:

- 4.etasje: I de opprinnelige byggemeldte tegningene fremgår leiligheten med ett stort soverom med tilhørende bad. I dagens løsning er dette arealet omgjort til tre separate soverom. Badet er flyttet og delvis etablert i området som tidligere bestod av wc og forrom. Opprinnelig bad inngår nå som del av ett av soverommene.
- Loft: Loftstue og kontor er opprinnelig byggesøkt som "disponibelt areal".

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring

godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig med gjeldende reguleringsplan S-3330, vedtaksdato 28.10.1992.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen HI90_2 - andre sikringssoner, kulturminnevern (området er regulert til bevaring) samt støysonen veg gul sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf>

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879>

Byggesaker i nærheten:

Drammensveien 103 C - Utskifting av takvinduer og omlegging av tak

- Saksnr. 202462253

- Mottatt sak: 25.11.2024

- Status: Tillatelse gitt 12.12.2024

Meglernes kommentar: Søknaden gjelder utskifting av takvinduer, ett nytt takvindu og omlegging av tak/taktekking.

Nobels gate 16 A - Riving av bygningsmasse

- Saksnr. 202456887

- Mottatt sak: 31.05.2024

- Status: Tillatelse gitt 20.09.2024

Meglernes kommentar: Det ble 09.04.2024 gitt rammetillatelse i sak 202203864. For å klargjøre for nytt tiltak søkes det nå om riving av hele eksisterende bygningsmasse, i stedet for kun deler som tidligere forutsatt.

Drammensveien 105 - Mulig ulovlige utførte fasadeendring, utskifting av vinduer

- Saksnr. 202310810

- Mottatt sak: 29.06.2023

- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/04842

- Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/04842

Meglernes kommentar: PBE mottok en henvendelse angående vindusutskriftning som var i strid med bevaring gjennom reguleringsplanen S-3330.

Hafsrjordgata 3 - Oppføring av tak på takterrasse - H0502

- Saksnr. 201703201

- Mottatt sak: 27.02.2017

- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/09400

Meglernes kommentar: Omsøkt tiltak

omfatter ny takterrasse tilknyttet den inntrukne toppetasjen, inklusiv foldedører og baldakin, på fasade mot sør.

Hafersjordgata 3 - Påbygg - Utvidelse av leilighet i 5. etasje

- Saksnr. 202216655

- Mottatt sak: 14.11.2022

- Status: Rammetillatelse 23.12.2022

Meglers kommentar: Søknaden gjelder utvidelse av stue i 5. etasje (11 kvm BRA mot sør) samt heving av rekkverk til 1,2 m.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/446/9:

02.12.1911 - Dokumentnr: 901005 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:446

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1957 - Dokumentnr: 305593 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:446

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Korrekt dokumentdato 28.06.1957

25.06.1974 - Dokumentnr: 511500 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 19/180

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

02.12.1911 - Dokumentnr: 901005 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:446

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1957 - Dokumentnr: 305593 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:446

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Korrekt dokumentdato 28.06.1957

25.06.1974 - Dokumentnr: 511500 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 19/180

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

301/212/155:

02.12.1911 - Dokumentnr: 901005 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:446

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1957 - Dokumentnr: 305593 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:446

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Korrekt dokumentdato 28.06.1957

25.06.1974 - Dokumentnr: 511500 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 19/180

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

02.12.1911 - Dokumentnr: 901005 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:446

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1957 - Dokumentnr: 305593 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:446

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Korrekt dokumentdato 28.06.1957

25.06.1974 - Dokumentnr: 511500 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 19/180

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 136 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 228 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. oktober 2025

Ansvarlig megler

Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.





Vedlegg

Hafrsfjordgata 7

Hafrsfjordgata 7

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	18 min 🚶
812 elever, 47 klasser	1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
677 elever, 40 klasser	1.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	22 min 🚶
711 elever, 46 klasser	1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	7 min 🚗
412 elever, 30 klasser	2.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	7 min 🚗
417 elever, 24 klasser	3 km
Oslo Handelsgymnasium	20 min 🚶
816 elever, 33 klasser	1.7 km
Wang Toppidrett	22 min 🚶
18 klasser	1.8 km

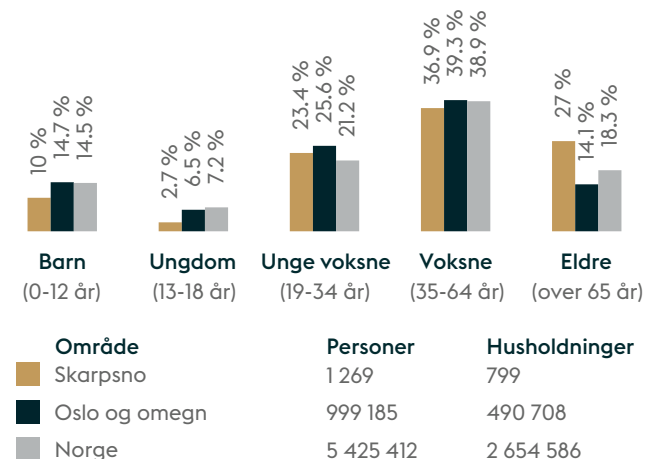
Offentlig transport

Nobels gate	1 min 🚶
Linje 13	0.1 km
Olav Kyrres plass	2 min 🚶
Linje 20, 30, 31	0.2 km
Skøyen stasjon	16 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	1.4 km
Majorstuen	23 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.9 km
Oslo S	10 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	5.8 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

🎾 Oslo Tennisklubb	15 min	👤
🏟️ Ferd stadion	14 min	👤
🏊 EVO Sjølyst	10 min	👤
🏊 SATS Sjølyst	10 min	👤

«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

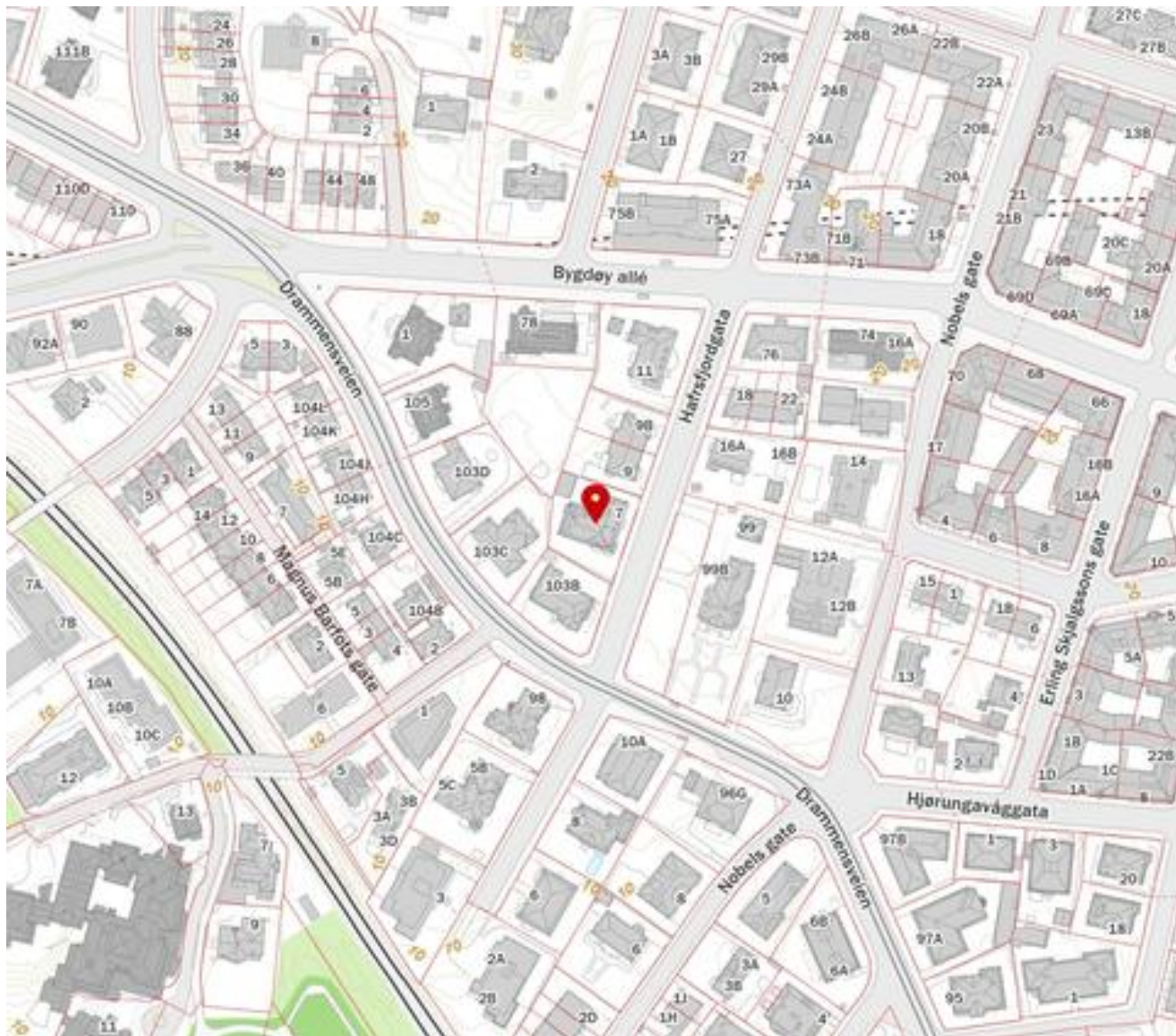
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HAFRSFJORDGATA 7, 0273 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 446 Seksjon: 9
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 4. etasje og kjeller.

Leilighet over to etasjeplan med henholdsvis 4. etasje og loft.

Leiligheten disponerer en utvendig biloppstillingsplass (nr. 5). Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med eldre standard.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er ifølge eier utført i regi av sameiet i den senere tid:

2008: Rehabiliteret taket. Ny membran på takterrasse.

2012: Redrenert rundt bygget.

2021: Montert ladeboks for elbil på biloppstillingsplassen.

2022: Pusset opp fasade.

2024: Montert vifte på piper.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.



PEDER VILHELM AUBERT

992 33 432

pa@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 18/09/2025
Utskriftsdato: 21/09/2025
Oppdragsnummer: 98266
Referansenr:

Tyder

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1912, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Trapper
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 4. etasje) - *utbedring estimert til kr. 200 000 - 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 - 400 000,-

Tyder

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Lars Horn
 Takstmenn: Peder Wilhelm Aubert
 Befaring/tilstede: Eier: Lars Horn, Takstmann: Peder Wilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 446 Seksjon: 9
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1091 m²
 Eierbøk seksjon: 19 / 180
 Hjemmelshaver: Lars Horn
 Adresse: Hafersjordgata 7, 0273 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/09/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring					
Ambita infoland	17/09/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1912

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	100	100	0
Loft	39	39	0
Sum bolig:	139	139	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Tre soverom, Gang, Entré	Ekstern bod
Loft	Loftstue, Kontor	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent areal (TBA)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	
Kjeller	0	2	0	0
4. etasje	100	3	0	0
Loft	39	0	0	13
Sum bolig:	139	5	0	13
Sum BRA:	144			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Tre soverom, Gang, Entré	Ekstern bod	
Loft	Loftstue, Kontor		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Etasjene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) på loftet er oppmålt til ca. 59 m². Gulvareal (GUA) i 4. etasje er oppmålt til ca. 103 m². Boligen disponerer to eksterne bodar i henholdsvis 4. etasje og kjeller på ca. 3 m² og ca. 2 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Det er fremvist plantegninger datert 04.10.1974, det er registrert følgende avvik: 4. etasje: Opprinnelig wc er fjernet, og badet er flyttet. Godkjente tegninger består av ett soverom, i dag er det tre soverom. Loft: Loftstue og kontor er opprinnelig byggesøkt som "disponibelt areal".

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:

Spiraltrapp i trekonstruksjon mellom etasjene.

Tilstandsvurdering:

Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter mellom trappetrinn og rekkverk. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og normal slitasje.

TG: 2

Tyder

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	4. etasje: Vindu med tolags isolerglass i stue/kjøkken, produsert i 2013. Loft: Vinduer med tolags isolerglass mot terrassen, produsert i 2013.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	4. etasje: Overlysvinduer/takvinduer med tolags isolerglass. Loft: Overlysvindu/takvindu med tolags isolerglass.	
Tilstandsvurdering:	Det er påvist tegn på innvendig kondensering/punktering av vindusglass på loftet. Karmene i vinduene er slitte og bærer preg av sprekkedannelser og eldre fuktskader. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert entrédør.	
Tilstandsvurdering:	Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Skyvedør til takterrassen med tolags isolerglass, produsert i 2013.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	4. etasje: Glatte innvendige dører. Loft: Skyvedør i metall, med glassfelt.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	4. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og ett soverom.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i soverom og 10 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Loft: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i loftstue.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuelt vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Takterrasse med adkomst fra loftstue, ca. 13 m ² . Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall. Rekkverkhøyden er målt til 91 cm. Blomsterkasser langs rekkverket. Markise over terrassen.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Rekkverkhøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av rekkverksavvik, samt alder på vannrett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vannrette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.	TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur. Feieluker i loftstuen.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Pipe er ikke tilknyttet ildsted.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av ledningsnett.	TG: 2

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i takvinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen på badet. Ventilator i kjøkken med avtrekk til ventilasjonskanal. Luftespalte med lufttilførsel i dør mot badet.	
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.	
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftventilator på ytterveggene i alle oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i delvis skjult og åpent. Sikringsstavle med skrusikringer, montert i felles gang.	
	Anlegget er fra ca. 1974.	
	Samsvarserklæring signert og datert 28.03.2023 er fremvist for følgende arbeider: Utskifting av tekn.stikk til komfyrvakt.	
	Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 20.12.2023. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.	
Tilstandsvurdering:		TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	
	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.	TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassfronter i overskap. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Ventilator. Komfyrvakt er montert.	
	Kjøkkeninnredning fra 1976.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	
	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Tyder

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med parkett.	
Tilstandsvurdering:	Det er stedvis registrert bevegelse ved normal gange. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet/pusset og malte overflater på plater/murpuss. Malt glassfiberstri. Glassfelt mot trappen på loftet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstri. Himlingshøyde er målt til ca. 2,88 m på det høyeste punktet i stue/kjøkken. Himlingshøyde er målt fra ca. 0,26 m til 3,31 m i loftstue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom. Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier fra ca. 1976. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.	
--------------	---	--

Tyder

Helhetsvurdering – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Våtromsgulv: Fliser på betong. Sluk i plast. Våtromsvegger: Flislagte overflater. Fast inventar: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Innflisete speil og belysning over servant. Håndkleholdere på vegg. Utstyr for sanitærinstallasjoner: Dusjkabinett, to servanter, klosett og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk oppvarming: Varmekabler i gulvstøpen.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er registrert sprekkdannelser i flisfuger i området rundt pipeløpet, samt silikonfuger i større områder i overgangen mellom gulv og vegger. Det er en sprukket flis under benkeskap. Sprukket/løs flis og fug rundt klosettet.</p> <p>Det er satt inn dusjkabinett, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.</p> <p>En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i nevnte forhold, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.</p> <p>Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.</p>
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

TG: 3

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot våtsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigge i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Tyder

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhendning av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhendning av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsippene som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.

Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Horn, Lars	9578-5999-4-983251	2025-10-09 16:13:17
------------	--------------------	---------------------

Selgers egenerklæring

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

Utført dato
9. okt. 2025
Oppdragsnummer
13-0451/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hafsfjordgata 7, 0273 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Lars Horn	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 1976	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 64185136 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ingen opplysninger. gjort for 35-40 år siden.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ingen opplysninger. Gjort for 35-40 år siden.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Lite sannsynlig.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak 2008 City Taktekking, papp og takstein Drenering rundt huset 2012 Gravco Oppussing fasade 2022 Norentreprenør Bergvarme 2019 Energico as Elbil ladere 2021 Elaway Vifter på pipene 2017 Piperep Ny vifte på pipe mot gaten og nye pad'er 2024 Piperep

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt huset 2012 Gravco. Gjelder sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komfyrvakt Abildsa Elektriske 2024. Bolig. Tilsynsrapport Elvia 2023. Bolig

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Hele sameiet kontrollert 2023 Elvia

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway 2021, helesameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For sameiet. Mange år siden. Har ikke navn på entreprenør.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Nye takleiligheter i 1974.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Ingen av delene.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Oljefyring avvirket i 2021.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke siden 1976.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Ingen slike problemer. Sist sjekket tilstandsrapport ifm salg av leilighet i 2025

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Installert avtrekksvifter på på pipene i 2017.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Fuktighet i kjeller. Utbedret i 2012. Gjelder sameiet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Nytt tak i 2008. Papp og takstein.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noe i sameiets anlegg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noe.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Brudd fra huset ut i gatesystemet. Mange år siden og utbedre. Kjenner ikke til hvem som utførte det.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noe.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Før 2017 da vi hadde oljefyr. Ingen problemer nå.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger ingen skaderapporter.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten er oppmålt ifm tilstandsrapport. 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Det mangler ingen.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen opplysninger.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: ingen av delene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesskjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Løpende utgifter bli diskutert i sameiet før de iverksettes.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Den skal være fjernet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0451/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Horn, Lars

Dato

2025-10-09

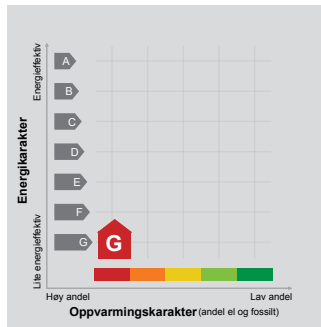
Identifikasjon

 bankID Horn, Lars



ENERGIATTEST

Adresse	Hafrsfjordgata 7
Postnummer	0273
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	446
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80500866
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-179303
Dato	13.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 7 101 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 101 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 liter ved



Protokoll fra årsmøtet i Hafrsfjordsgate 7 26. februar 2025

Tilstede: Bente, Kåre, Jan, Mette, Lars, Liv, Kåre, Anders, Anniken, Jonas, Peder, Kate

Forfall: Atle

Referent: Bente & Kate

1. Godkjennelse av dagsordenen. Dagsordenen ble godkjent. Velkommen til Anniken og Jonas. Stor takk til Lars for alt arbeidet med regnskapene.

2. Valg av styre: Følgende foreslås: Styreleder Bente, styremedlemmer Anders, Mina og Kate, varamedlemmer Lars og Jonas. Forslaget ble godkjent.

3. Regnskap og husets økonomi: Har vi behov for en regnskapsfører med kontaktpunkt i styret? Det ble besluttet at sameiet skal engasjere en ekstern regnskapsfører. Anders har vært i kontakt med en person som har sagt seg villig til å påta seg oppdraget. Kostnaden er kr. 10 000,- pr. år. Forslaget om å ha en regnskapsfører ble godkjent.

Jonas sa seg villig til å være sameiets kontaktperson mot regnskapsfører og betale fakturaer på vegne av sameiet i samråd med styreleder. Lars ønsker at dette skal gjennomføres så raskt som mulig og **Anders vil ta kontakt med fremtidig regnskapsfører og avtale et snarlig møte.**

Lars foretok en gjennomgang av regnskapene og informerte om at det har vært økte utgifter for sameiet i 2024. Ekstra utgifter til trappevask, hagebenk etc. i tillegg til økte kommunale avgifter. I tillegg kommer utgifter til nye dører i baktrappen og reparasjon av pipene. Dagens beholdning er på kr. 155 000,-. Utgifter til parken er også inkludert i budsjettet til sameiet. For å kunne dekke løpende utgifter, har det vært nødvending å sjonglerer mellom sameiets konto utgifter og den for vedlikehold. Forslaget om å øke husleien med 10% ble vedtatt. Ved behov vil det eventuelt bli bedt om ekstraordinære innbetalinger basert på sameie-brøken slik det tidligere har vært gjort. Dette heller enn å bygge opp et stort vedlikeholdsfond. **Aksjonspunkt: de nye satsene for husleie og strøm gjelder fra mars og alle må justere sine innbetalinger i tråd med dette!** De nye satsene ligger i notatet til årsmøtets dagsordens punkt 3. Huset har ingen gjeld og økonomien må betraktes som god.

4. Oversikt over sameiets avtaler.

Sameiet har følgende avtaler:

- Måking: Ikke så fornøyd med måking i år fordi selskapet har gått over til å bruke stor måkemaskin. Men årsmøtet besluttet likevel å fortsette med samme firma også til neste år. Lars fortsetter å holde kontakt med selskapet.
- Renhold: Besluttet å fortsette med samme renholder, men utvide arbeidsbeskrivelsen til også å inkludere vask av trappetrinn, vinduskarmer og

inngangspartiet en gang i måneden. **Aksjonspunkt: Kate følger opp med renholder. Lars gir renholders kontaktdetaljer til Kate.**

- Trær mot nabo. Ole eier av naboseksjon vil besørge beskjæring av trær langs innkjørselen og fjerning løv to ganger i året. Bente har kontakt med Ole. Viktig at det gis signal om når vi ønsker løv fjernet.
- Forsikring: Det vil bli kartlagt hvilke enheter som har komfyrvakt og stoppekran. Basert på det vil det bli tatt kontakt med Gjensidige for å se på mulighetene for å redusere husets utgifter til forsikring.
- Bergvarmeanlegget: Det ble utført service på anlegget i januar. Ny service vil bli foretatt i januar 2026. Kate og Bente har kontakten med selskapet, de er fornøyd med det og har begge to brukbar kjennskap til anlegget.

5. Vedlikehold - pipeløp, balkongene mot sør, nye lamper i oppgangen og 4. etg. 2025 et år for konsolidering av økonomien?

Huset er i god stand etter flere år med vedlikehold, men det er likevel noen utbedringer som må utføres i 2025.

- Balkongene mot sør må måkes for snø og tette sluk må renses for løv. Viktig at eierne av disse balkongene følger opp dette jevnlig. Balkongen til leiligheten i 3. etasje sjekkes for "glippe" mellom vegg og dørlist. (Lars og Bente undersøkte denne sprekken dagen etter årsmøtet. Lars kontaktet samme dag selskapet som pusset opp huset med tanke på å få tettet denne sprekken snarest mulig. Er det tilsvarende sprekker på balkongene i 1. og 2. etasje, bør disse også tettes.)
- Glasset i vinduet på fyrrom byttes. **Aksjonspunkt: Kate kontakter Frogner Dører for tilbud på utskiftning av glass i vindu.**
- Skorstein/piper: Feievesen har inspisert pipene som er i god stand. I løpet av en fem års periode anbefales det likevel å legge stålrør i de tre pipeløpene. Pålegg til Kontorseksjonen etter pipebrannen i fjor skal være fulgt opp.
- Nye lamper: Det er ønskelig å bytte lampene i trappeoppgangen og i 4. etasje til lamper som passer bedre til husets arkitektur og stil. **Aksjonspunkt: Bente, Mette, Anniken og Kate innhenter tilbud og forslag til nye lamper, som presenteres for styret. Kostnadsoverslag må foreligger, inkludert utgifter til elektriker.**

5. Beredskapslager: Besluttet å lagre felles vandndunker i kjelleren. **Aksjonspunkt: Bente og Kate sjekker hvor det er mulig å få kjøpt dunker og hvordan vandndunkene skal oppbevares. Oppfordring til at hver enkelt seksjon har eget beredskapslager av ansiktsmasker, antibac, ved, og ekstra proviant.**

6. Forebygging av brann/vannskader: Aksjonspunkt: Alle enhetene bør installere komfyrvakt og stoppekran for vann. Brannslukningsapparat med "grønn" status skal være i hver enkelt leilighet, brannslukningsapparatene i oppgangene vendes og sjekkes for trykk. (Etter årsmøtet er det kjøpt inn 3 brannslukningsapparater til henholdsvis baktrappen, kjelleren og trappeoppgangen.)

7. Dugnad: Styret sender ut datoforslag til torsdager i april. Ved hver dugnad skal brannslukningsapparatene i felles områdene sjekkes og snus i tråd med forskriftene. Den enkelte sameier er ansvarlig for å påse at brannslukningsapparat i egen enhet er i orden.

8. Eventuelt:

- Husordens regler: Dagens husordens regler er fra 1974 og trenger en oppdatering. **Aksjonspunkt: Kate og Jonas lager forslag til oppdaterte regler som presenteres for styret.**
- Heis: Temaet er en gjenganger. Den minst inngripende løsningen er en stolheis med liten plattform. Den kan kobles til en sort skinne som går nede langs rekkverket i trappen. Her må mulighetene for å få dekket hele eller deler av utgiftene fra kommunen undersøkes. En slik "stolheis" vil måtte gå fra postkassene i første etasje og helt opp til 4. etasje. **Aksjonspunkt: Bente og Anniken undersøker mulighetene og rapportere tilbake til styret.**

Bente Angell-Hansen

Lars Horn

Styreleder

for styret

Fyringsregnskap for S/E Hafsfjordgate 7 - 2024, til årsmøtet for 2024

Såde pr. 30.12.23

kr. 12392,55

Inntekter

Renter	37,52
Note 1 innbetalinger	39322,39
Note 3 engangsinnbet altinger	31698,00
Follo Vann og varme, fellesføring, gjelder 2023	7950,00
Føll innbetaling, fra 19 703	3408,00
Fra 19703 for vedlikehold byr, for 2023	636,00
Fra 19703 for strøm, for 2023	2156,72
Øststøll innbetaling, fra 19703, tilbakeføres	0,00

Utgifter

Note 2, gebyrer	44,00
Follo Vann og varme, fellesføring, gjelder 2023	7950,00
Fossum og Kristiansen AS	11055,00
Finansomkostninger, vedrørende bergemøllan, betalt av huskonto	3050,00
Tilbakeføres 19703	2156,78
Øststøll innbetaling, for 2024	9392,90
Tilbakeføres fra 19703	196,28
Vedlikehold byr, fra 19 703	196,28
Til Sigurd Øststøll mærs	196,28
Til Kåre Langstrøm, for nye innbetalt mars 2024	311,33
Til Mina Hoff for nye betalt	311,33
Sum utgifter	565,43

3224,96-3224,96

Resultat 2024

40.124,37

Beholdning pr. 31.12.2024

Note 1 innbetalinger

Hoff	s.2	jan	feb	mars	april	mai	juni	juli	aug	sept	okt	nov	des	Sum	kommentar
Øststøll	s.3	196,28	196,28	196,28	565,43	196,28	196,28	632,66	196,28	196,28	507,61	507,61	507,61	9366,63	565,43 for mye retullet
Langstrøm	s.5	196,28	196,28	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	4247,72	234,72 196,28 for des 2023
Ullmann	s.6	356,48	356,48	356,48	929,91	929,91	929,91	929,91	929,91	929,91	929,91	929,91	929,91	9438,63	196,28 Tilbakebetalt
Angell-H	s.7	196,28	196,28	196,28	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	507,61	5157,33	5466,66 for mye tilbake 311,33
Samlet		113,20	113,20	113,20	269,00	269,00	269,00	269,00	269,00	269,00	269,00	269,00	269,00	2760,00	5157,33
Sum														39322,39	

Note 2 Gebyrer

Jan	5,50
Feb	5,50

Mår	11,00
Apr	11,00
Mai	0,00
Jun	0,00
Jul	5,50
Aug	0,00
Sept	0,00
Ok	0,00
Nov	0,00
Des	0,00

11,00
11,00
0,00
0,00
5,50
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
44,00

Note 3 engangsinnbetaling fyringskonto

s.2	10737,00
s.3	3408,00
s.5	3408,00
s.6	10737,00
s.7	3408,00
sum	31698,00

Vedtatt 26.02.2025

Bente Angell-Hansen

NN

Styreleder

Reperant for samslet

Husregnskap for S/E Hafsfjordgate 7 - 2024 til årsmøtet for 2024

Kontantbeholdning pr. 30.12.23

kr. 51633,13

Inntekter:

Note 1 Husleie	584670,00
Gjensidighetstetien	14996,00
Renter	108,93
Follo Vann og varme, feliføring, gjelder 2023	3050,00
Tilbakeløring til 19711 til m. service og varme	7950,00
Fra 19711 strøp for 2023	977,20
Fra 19711	2156,26
Overført fra vedlikeholdsfond	5000,00
Overført fra vedlikeholdsfond	5000,00
Note 12 Retur fra Elway biliding	1608,97
Fra Ofstad, engangsbelep til lysing, feil innbetalt	3408,00
Sklite deer, vestveggen, engangsinnbetaling	199 999,00
Retur fra inforweto, sykkelramme	8 625,00
Betaling av strøp fra lysingskonten for 2024	9 792,90
Inntekter totalt	946318,48

Utgifter:

Note 2 Bektisiet	12847,15
Note 3 forsikring	148746,00
Note 4 kommunale avgifter	1000,00
Note 5 Tila	62 809,76
Note 6 Tila tilbake til s.1 og s.9	12462,00
Note 7 Diverse kostnader	138659,75
Note 8 Trappevek	31666,19
Note 9 Gebyer	2835,60
Note 10 Sameiets andel varmtvann og service	4255,31
Fra lysing, foliføring	990,00
Fra lysing	1800,00
Materialer til ledemet vest	2568,39
Note 11 Vedlikeholdsfond	949,20
Administrasjon sameiet Bente Angell-Hansen Lars Hom for 2023	79996,00
Blekkpatroner	10000,00
Follo vann og varme	498,00
Utsyrling hageopp rose	7950,00
Utsyrling hageopp rose	1486,00
Follo Vann og varme, feliføring, gjelder 2023	1486,00
Follo Vann og varme, feliføring, gjelder 2023	7950,00
Til 19711 for strøm, justerin ring 2023	858,71
Til 19711 for vedlikehold fyr 2023	636,00
Oftstad eggen del vannskåle Dige	10000,00
Oftstad retur husleie januar	3031,00
Administrasjon B&H for 2023	5000,00
Administrasjon LHO for 2023	5000,00
Ofstad for innbetaling, overføres 19711	3480,00

Tilbake til Jan Dige, for mye innbetalt april	6895,00
Planter, bank, etc. til Kate Langstram, april	4400,00
Lars Horn lysar	428,00
Snydding	14111,25
Snydding	29492,50
Materialer	2000,00
Tilbake til vedlikeholdsfond	5000,00
Tilbake til Mina Hoff, for mye innbetalt	565,43
Tilbake til Mina Hoff, for mye innbetalt	606,00
Administrasjon Bente Angell-Hansen for 2024	5000,00
Administrasjon Lars-Horn for 2024	5000,00
Rørlegger, lekkasje varmtvann i fyrommet, til Lars Horn	250,00
Tilbake til Liv Ulman	250,00

Utgifter totalt

1023160,47

Årsresultat

-76641,99

Kontantbeholdning pr. 31.12.2024

29214,66

Vedlikeholdsfondet

72595,58

Kontantbeholdning pr. 31.12.2024

72595,58

Note 1 Alle husleieinnbetalinger

	jan	feb	mars	april	mai	juni	juli	aug	sept	okt	nov	des	Sum	Kommentar
Norsk-Auto s.1	2712	2712	2712	2712	2983	2983	2983	2983	2983	2983	2983	2983	28746	
	8136				542								8678	Rest.2023, 542 rest.2024
Hoff s.2	6061	6061	6061	6667	6667	6667	6667	6667	6667	6667	6667	6667	78186	
				606									606	for mye mars
Orstad/Skjold s.3	3334	3334	3334	3668	3334	3334	3334	3334	3334	3334	3668	3668	40000	
	3099												2579	Rest.2023,2024
	3031												3031	Beit tilbake
Dege s.4	6359	6359	6359	6995	6995	6995	6995	6995	6995	6995	6995	6995	82032	
				6995									6995	dobbel husleie, returnert
Langstrøm s.5	3334	3334	3368	3668	3668	3668	3668	3668	3668	3668	3668	3668	43048	
Ullmann s.6	6061	6061	6061	6667	6667	6667	6667	6667	6667	6667	6667	6667	78186	
	750												750	
Angeli H s.7	3334	3334	3334	3668	3668	3668	3668	3668	3668	3668	3668	3668	43048	
Bliesen s.8	4463	4463	4463	4899	4899	4899	4899	4899	4899	4899	4899	4899	57570	
Horn s.9	4731	4731	4731	5204	5204	5204	5204	5204	5204	5204	5204	5204	61029	
Nordstoga s.10	3853	3853	3853	4239	4239	4239	4239	4239	4239	4239	4239	4239	49710	
Sum													584670	

Note 2 Elekrisitet

	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Oktober	November	Desember	Sum
	1661,14	1450,44	1317,64	1121,27	812,01	762,66	699,73	693,41	746,66	933,62	1309,66	12847,15	
	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	

Note 3 Forsikring

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Oktober	November	Desember	Sum
	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	12165,00	

Des

Sum

13041,00

146746,00

Note 4 Kommunale avgifter

	mars	oktober	desember
	52216,25	52216,25	52216,25
	52400,45	52400,45	52400,45
		179,00	
Sum			

Note 5

Teila TV

209412,4

62309,76

Note 6 Tilbakebetalinger til selskoner uten Teila

	Til seksjon 1	Til seksjon 9	Sum
	6231,00	6231,00	
Sum			

6231,00

6231,00

12462,00

Note 7 Diverse lestmøder

	Ellis - jan-juni	Ellis - juli-desi	Skandinavisk utemiljø - sørydding	Piperep, reparasjon og kjøp av avrekefilter	Sykkelutrustning	Byggetillegget	Sykkelramppe	Sykkelramppe, betalt for mye, blir refundert	Refrigger, reparert lekkasje i fryrommet	Blomster, im Genlid Holviks begravelse
	6248,00	6202,00	29492,50	14111,25	51316,00	4600,00	1262,00	8625,00	8625,00	250,00
										850,00
Sum										

6248,00

6202,00

29492,50

14111,25

51316,00

4600,00

1262,00

8625,00

8625,00

250,00

850,00

138659,75

4

Bente Argeff-Hansen
styrelser

NN
representantfor samlerne

Kommentarer til regnskapene for 2024 og forslag for 2025, til årsmøtet for 2024, 26.02,2025

Fyringsregnskapet

Det ble innbetalt en samlet engangsinnbetaling på 31,698 kr. for å etablere en rimelig buffer. Strømutgiftene ble vesentlig rimeligere, under halvparten av det som ble budsjettet. Det er budsjettet med en beholdning på slutten av 2025 på ca. 60,000 kr., som er cirka på nivå med nåværende beholdning.

Nye, reduserte satser pr. mnd. i 2025 foreslås til:

s.2	342,29 kr.
s.3	188,47 kr.
s.5	188,47 kr.
s.6	342,29 kr.
s.7	188,47 kr.

Sameierne bes om å betale de nye satsene fra og med **mars måned 2025**. (Ikke før og ikke etter.) Husk å justere de automatiske utbetalingene fra nettbanken i tide!

Husregnskapet 2024

Regnskapet viser et underskudd på 75772,99 kr., selv etter at 100,000 kr. ble overført fra vedlikeholdsfondet, som ble tilsvarende redusert. Husleiekontoen og vedlikeholdsfondet sees under ett. (Det er i 2024 overført 6663 kr. i måneden til vedlikeholdskontoen fra husleiekontoen, til sammen 79956 kr. for på sikt å bygge opp vedlikeholdskontoen. Denne utviklingen må tas i betraktning ved budsjetteringen for 2025.

Noen endringer i 2024 sammenlignet med 2023:

En stor utgift var nye dører på vestveggen til ca. 180,000 kr. Disse ble dekket av en felles innbetaling på 199999 kr. Ny avtrekksvifte på skorsteinen var ikke budsjettet og kostet 51,316 kr. Økning i kommunale utgifter var 31,105 kr. Administrasjon av huset var 20,000 kr. for 2023 og 2024. Eksempler er trappevask opp ca. 2,000 kr., forsikring opp 9,000 kr. (6,6%). Elektrisitet opp 2,500 kr. Beplantning 4,400 kr., Strøing 13,000 kr. Til sammen ca. 135,000 kr. For øvrig var det en gradvis prisstigning på innkjøp og tjenester i forbindelse med driften av gården.

Utsikter for 2025:

Året 2024 tæret på de økonomiske reservene i gården. Vi har ved årets slutt en samlet beholdning på ca.80,000 kr., kombinert hus og vedlikeholds konti. De årlige husleieinntektene er i underkant av 600,000 kr.

Året 2025 bør brukes til å bygge opp igjen vedlikeholdsfondet og styrke økonomien. De økonomiske utsiktene for landet er usikre, men det er forventninger om at rentene skal ned og at prisstigningen vil ligge på om lag 3,5% prisstigning. Usikkerheten er i stor grad knyttet til forhold utenfor Norge.

I tidligere årsmøter har det vært diskutert et mål for husleiekontoen å være ca. 200,000 kr., og i tillegg bygge opp en vedlikeholdskonto i størrelsesorden med det vi har gjort til nå, ca.

80000 kr. i året. I praksis har vi sett begge konti under ett, og spesielt i 2024 med et spesielt stort underskudd. Dette blir realiteten i noen år fremover.

Med ovenstående for øye, og med ønske om å styrke husets reserver, foreslås at husleieinntekten økes med 10%. Denne økningen inneholder 3,5% forventet prisstigning og kun en gradvis oppbygging av reservene. Ved uventede store utgifter må engangsinnbetalinger iverksettes, slik vi er vant til. Vi håper vi kan unngå det.

Dette gir følgende innbetalinger i 2025:

s.1	3281
s.2	7334
s.3	4034
s.4	7695
s.5	4034
s.6	7334
s.7	4034
s.8	5400
s.9	5725
s.10	4662

Sameierne bes om å betale de nye satsene fra og med **mars måned 2025**. (Ikke før og ikke etter.) Husk å justere de automatiske utbetalingene fra nettbanken i tide!

Dette gir en husleieøkning på 10%. Prosentatsen kan synes høy sammenlignet med forventet prisvekst, men tar utgangspunkt i påløpte kostnader og vedtak. Vi har en lav husleie i gården. Det er stor grad av dugnadsvilje og -arbeid, noe som er med å redusere driftsomkostningene sammenlignet med om vi skulle leie inn eksterne tjenester. Det bidrar også til en god samarbeidsånd i huset. Det er i seg selv verdifullt og bør videreføres.

Pipene - orientering

Det er fire piper i huset med tilknytning til ildsteder. De ble inspisert av Brannvesenet 10.02.2025 og funnet i orden. Intet behov for feiing.

Brannvesenets representant mente imidlertid at sameiet bør planlegge for en rehabilitering av pipene i et femårsperspektiv. Det vil innebære å legge inn stålrør i pipeløpene. Dette blir en utgift som sameiet bør planlegge for. Det er to alternativer. En gradvis oppbygging av beholdningen, som vi uansett må gjøre i årene fremover, eller en engangsinnbetaling, som har fungert godt tidligere i forbindelse med andre investeringer.

Vedtatt 26.02.2025

Bente Angell-Hansen
Styreleder

nn
Reperesentant for sameiet

Vedtekter
for
Sameiet Hafrsfjordsgt. 7.

Mellom undertegnede eiere av ideelle andeler i eiendommen Hafrsfjordsgt. 7, Oslo er idag inngått følgende sameieavtale med virkning fra ~~1977~~ 1978.

§ 1.

I overensstemmelse med skjøte til de respektive andelshavere inngår disse herved et sameie som gis betegnelsen "Sameiet Hafrsfjordsgt. 7". Sameiet er delt opp i brøkdeler basert på total brutto boligflate og brutto boligflate på den enkelte eierseksjon slik at innehavere av leilighetstype A (3 stk.) hver overtar 25/180, av leilighetstype B (3 stk.) hvorav 2 stk. overtar 15/180, og 1 stk. 15/180 av C, D, E og F (kjellerseksjon) - hver overtar henholdsvis 18/180, 19/180, 16/180 og 11/180. Eierseksjonene er fordelt mellom sameierne med leilighetsnummer som fremgår av vedheftede tegning til originalkontrakten.

§ 2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å administrere og å sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med beskrivelsen i denne kontrakt. Sameierne hefter innbyrdes i henhold til eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold.

§ 3.

Med de unntak som måtte følge av denne avtale har hver andelseier full disposisjonsrett over sin eierandel. Herunder har hver eier rett til salg, pantsettelse og fremleie. Salg skal meddeles styret som skal godkjenne overtagelsen, som ikke kan nektes av styret uten saklig grunn. Sameierne har gitt avkall på forkjøpsrett.

§ 4.

Fellesutgifter til eiendommens drift dekkes av sameierne og fordeles etter eierandens størrelse. Hver andelshaver innbetaler - på grunnlag av årsbudsjett - et månedlig å konto beløp - hvoretter eksakt avregning finner sted ved hvert års utgang. Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av eiernes kontraktsmessige forpliktelser forbeholder sameierne seg panterrett i medlemmenes ideelle andeler og i tilfelle byggets assurans/erstatningssum. Panteretten har prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende verditakst.

§ 5.

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av februar måned. Innkallelsen skjer skriftlig med 8 dagers varsel til alle sameierne.

På ordinær årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste år.
2. Valg av styre (hvert annet år).
3. Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styremedlemmene.
4. Veiledende budsjett for kommende år.
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Inn sameier kan være representert ved fullstendig som har skriftlig datert fullmakt.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 2/3 av sameierne er til stede.

Vanlige saker avgjøres med alminnelig flertall blant de

stedende. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. For vedtektsendringer eller avgjørelser hvis gjennomføring er forbundet med betydelig utgifter kreves 2/3 flertall blant de møtende sameierne.

§ 6.

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger sameierne på årsmøtet et styre på 3 medlemmer med 3 vararenn, styret velger selv sin formann. Valget skjer for 2 år ad gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er tilstede og stemmer. Styret kan ansette forretningsfører for sameiet. Sameiet tegnes av formann og 1 medlem av styret. Styrets formann er berettiget til på samtlige sameiers vegne å motta forkynnelser og meddelelser som omhandlet i domstollovens § 191.

§ 7.

Årsmøtet treffer bestemmelsen om hvorledes fellesarealer / fellesrom skal benyttes. Hvor sameier plikter å medvirke til at fellesrom blir holdt ryddet og rengjort. Det henligger under årsmøtet å vedta ordensregler.

§ 8.

Sameierne bærer hver for seg alt innvendig vedlikehold av sine leiligheter. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold - og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis sådanne eventuelle pålegg ikke etterkommes kan årsmøtet la arbeidene utføre for vedkommende sameiers regning. Vedlikehold av fellesarealer / fellesrom utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder utvendig tilbygg eller inngrep i fasadene.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Høyselegate 19^{te} 111 50 80

Ferdigattest
(for andre arbeid)

Utgitt til: Administrative forandringsarbeider og
innredning leiligheter på loft.

Auftraggeber	Plan nr.	Lot.
Hafsløfjordsgt. 7		73/2429

Bygherre

Ansvarshavende

Hanslet Hafsløfjordsgt.,
v/ark. S.K. Munkhe,
Storengveien 60,
1315 Nesdalen.

Siv.ing. Terje Wiggo Nilsen,
Ole Davids vei 38,
Oslo 6.

13/TA

15. desember 1975.

Det er å minne om at man ved sine besiktigelse av eventuelt arbeid ikke fast tar lovstridig med hensyn til de bygningstekniske forhold.

For bygningssjefen

Kare Røylo

Bygningssjefen er ansvarlig for at bygningens forhold er i samsvar med de bestemmelser som gjelder for bygningens bruk og vedlikehold.

Afskrift:

Arkiv nr. H 15100000

Jourナル
Inskrevet

Page nr. 1

Byggesags art: Gæstgæstforretning

Bygherre: best. h. r. adv. Car. L. Jensen og
Ejgave Mønstern, Skovvejst. 20, Oslo.

Byggeseddel: Art. 1. Næsten af Sverre P. Rindset, 21, Oslo

Ansvarshavende: Arne Bulland, murarbejdsmand (333)

Byggetilladelse
20/3-57

UTTALELSER		APPROBASJON		FERDIGKONTROLL	
Byggeseddel	Date	Dato	N. nr.	Plak. og indr. revisitidsp.	Byggetilladelse
X	2/11-57	11/11-57	1287	Brudekirkens	B
	8/11	14/11		Færdig	C
				Frist mangler	D
					E
					F
				Mangler rettes 26/11-57	X
				Færdig	H
				Gearet	I
				Vandloster	J
				Regent	K
				Færdigstans 27/11-57	L

A = uanset innlyst, B = arbejdstilladelse, C = rens, D = tingt. ark., E = kontor, F = eventyrtilladelse, G-L = diverse.

Byggetilladelse
20/3-57

X g. v. h. l. for byggetilladelse



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørn Johan Grini
HAFRSFJORDGATA 7

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519676
8770537

Vår ref (Saknr):

Date: 23.09.2025
Sakbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 446

Vi viser til bestilling av 20250923 for HAFRSFJORDGATA 7.

GNR. 212 BNR. 446

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.11.1911.

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

1091 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

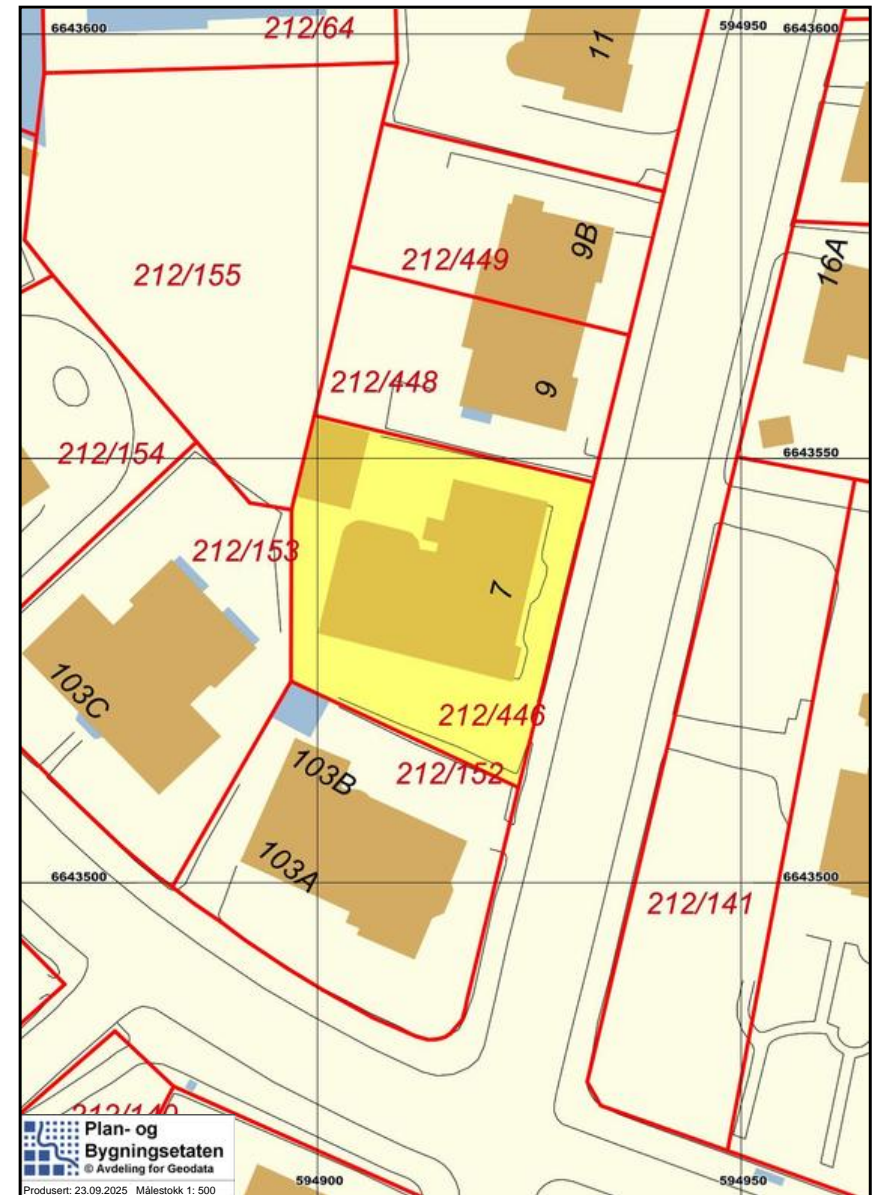
Kristin Tveit
Enhetsleder

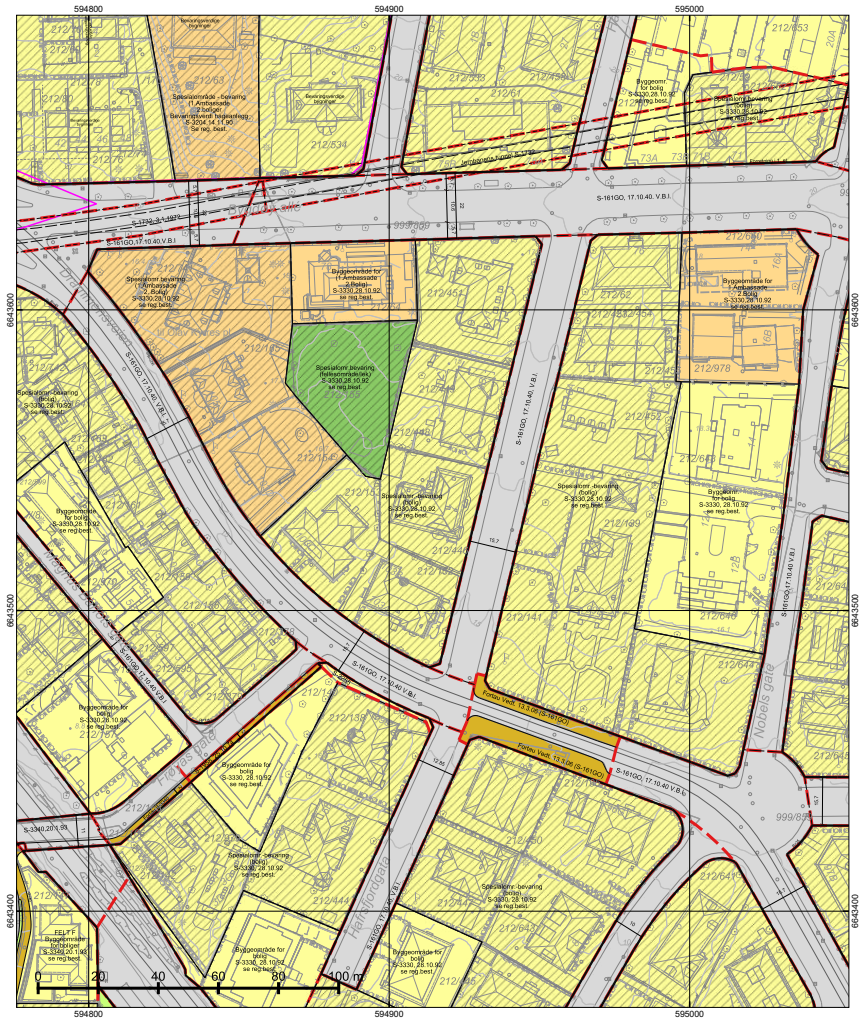


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

<p>Oslo</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>Dato: 23.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.</p>
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr: 232460/ 86519676 Adresse: Hafslordgata 7 Gnr/Bnr: 212/446</p>	<p>Deres ref.: Kommentar:</p>
<p>Dato: 23.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>		<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>



S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198950532](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje. Strøktjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming. Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse. Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse. Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser. Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter. Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l. Vegetasjon, steinmur, gjerdet og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter. Eksisterende trær skal søkes bevart. Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

- § 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.
- § 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.
- § 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
- § 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle¹, Hafrsjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle 78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.
- § 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapittel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.
- § 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Forretting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.



nr. 11500 1974
 avskrift 25/6

Gnr. 2 12 Bnr. 4 4 6

Begjæring
 til
 Oslo byskriverembete
 vedrørende
 oppdeling av eiendommen Hafsfjordsgate 7 i eierseksjoner.

1. Eiendommen eies av professor Hans Peter L'Orange (2/9) og Tschudi & Malling Eiendomsselskap A/S og Nielsen-Nielsen A/S, Entreprenørforretning (7/9), som herved begjærer hele eiendommen oppdelt i eierseksjoner.

Hver seksjon består av en ideell andel etter nedennevnte fordelingstall (sameiebrøk) under pkt. 3.

Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet/kontorrom med tilliggende boder, garasjer og parkeringsplasser i henhold til fordelingsliste.

2. Ved vesentlig mislighold fra leilighetsbeboernes side eller fra eier/leier av kontorlokalenes side kan sameiet pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten/kontorlokalene.

3. Fordelingsliste:

Seksjonene nr. 4 og 5 eies av H.P. L'Orange og seksjonene nr. 1, 2, 3, 6, 7, 8 og 9 eies av Nielsen-Nielsen A/S, Entreprenørforretning og Tschudi & Malling Eiendomsselskap A/S, i fellesskap.

E. p. Møller heron her.



Seksjon nr.	Kontor-enhet nr.	Etg.	Brutto areale inkl. boder ca.	Antall kontor-rom	Kjeller/lofts-boder, (mat-M) (kles-K)	Garasje-G Park.pl.-P nr.	Sameiebrøk
1.	001	kjl.	115 m ²	6			11/180
	Leilig-het nr.			Antall bebo. rom			
2.	101	1.	247 m ²	6	101 M 101 K	2 (G)	25/180
3.	102	1.	136 m ²	3	102 M 102 K	1 (P)	13/180
4.	201	2.	248 m ²	6	201 M 201 K	2 (P)	25/180
5.	202	2.	148 m ²	4	202 M 202 K	1 (G)	15/180
6.	301	3.	247 m ²	6	301 M 301 K	3 (G)	25/180
7.	302	3.	136 m ²	3	302 M 302 K	3 (P)	13/180
8.	401	4. og 5.	182 m ²	3	401 M 401 K	4 (P)	18/180
9.	402	4. og 5.	192 m ²	3	402 M 402 K	5 (P)	19/180
10.	403	4. og 5.	157 m ²	3	403 M 403 K	6 (P)	16/180
SUM							180/180

Situasjonsplan og etasjeplaner samt tinglysingsgjenparter vedlegges.

Oslo, den 15.6.1974.....

Hans Peter L'Orange, sign. Nielsen-Nielsen A/S,
 Entrepreneurforretning:
 Wiggo Nielsen, sign.
 Terje Wiggo Nielsen, sign.

Tschudi & Malling Eiendomsselskap A/S
Peter T. Malling, sign.
Henrik B. Tschudi, sign.

Det bekreftes herved at Hans Peter L'Orange*, Wiggo Nielsen, Terje Wiggo Nielsen, Peter T. Malling og Henrik B. Tschudi har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at de er over 20 år.

* Carl Dunker, sign.
h.r.advokat.

Ø. Graver, sign.
advokat.

SITUASJONSRISS

M. 1500 - Ekvivalentstørrelse i m.
over

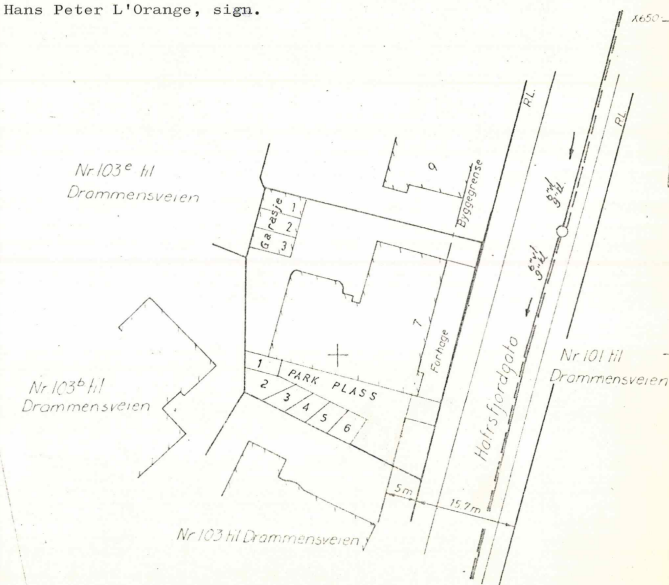
GNR. BNR. PARSELL AV BNR. AREAL 1091,1 m²
NR. 7. Hafrsfjordgata KARTBLAD NVB1F, NVB2F
Oppplant av OSLO OPPMÅLINGSVESEN, 2 12 1970 Sjnr. 49/70
Ajourført, 1. 19 Sjnr. Wiggo/NL



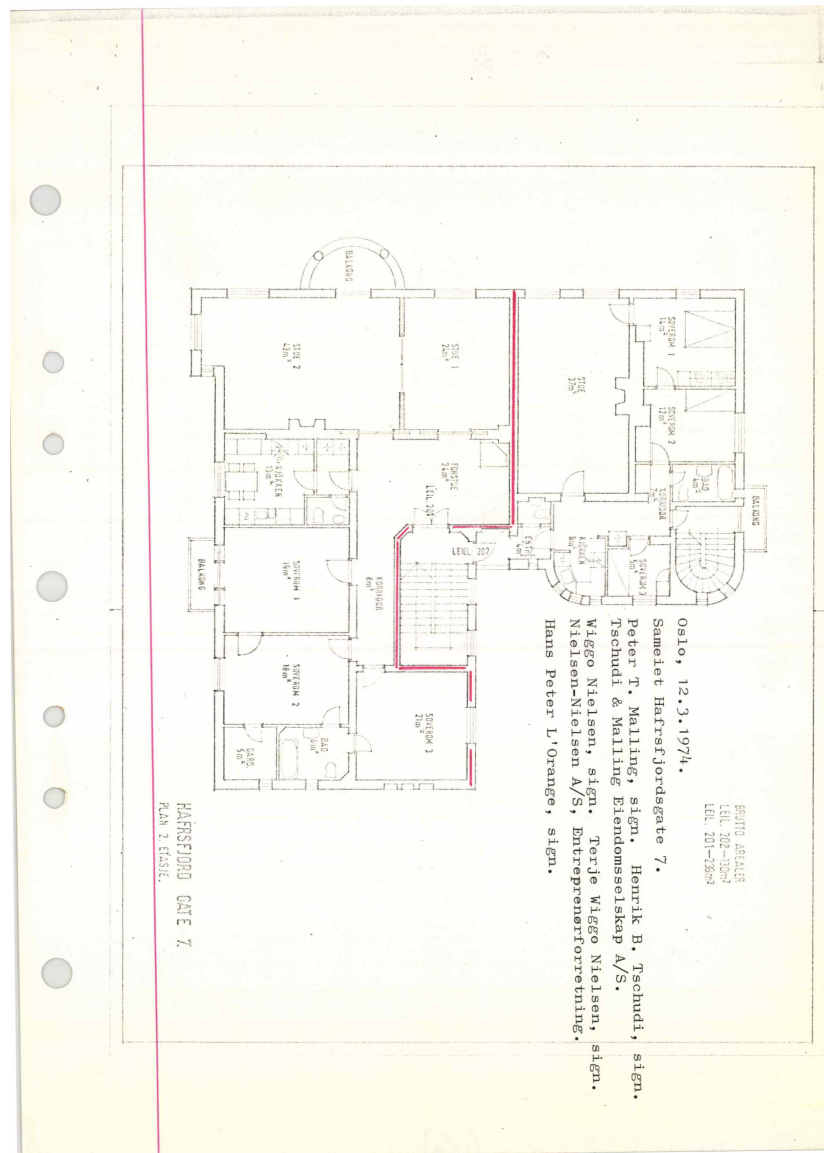
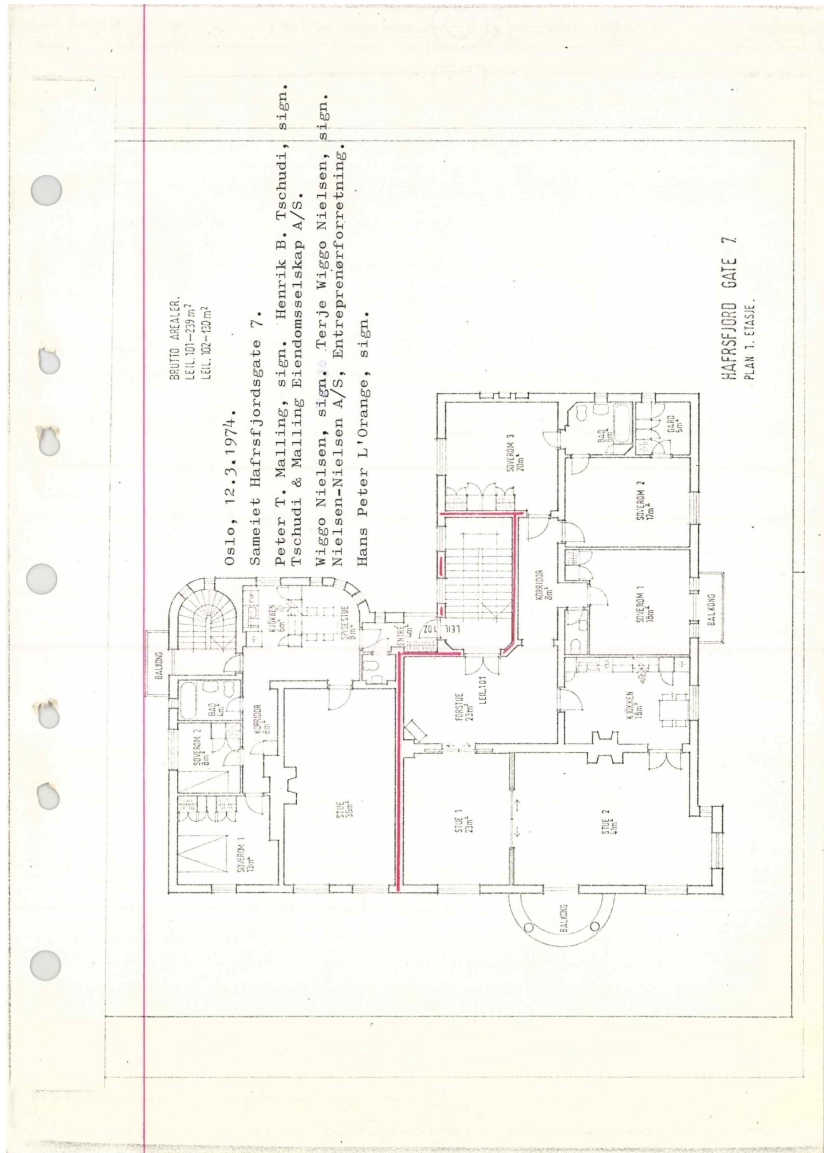
Oslo, 12.3.1974.
Sameiet Hafrsfjordgaten 7.
Peter T. Malling, sign. Henrik B. Tschudi, sign.
Tschudi & Malling Eiendomsselskap A/S.

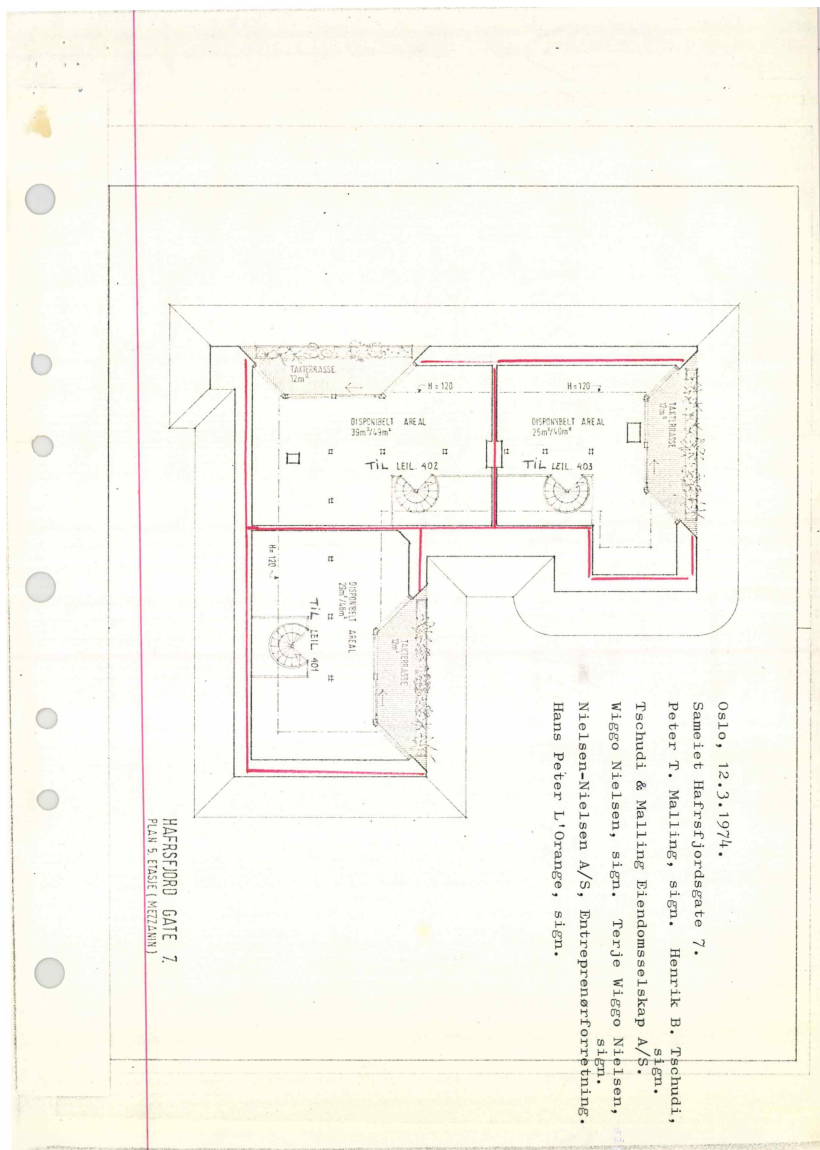
Wiggo Nielsen, sign. Terje Wiggo Nielsen, sing.
Nielsen-Nielsen A/S, Entrepreneurforretning.


Hans Peter L'Orange, sign.



Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller paskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelses- eller ajourføringsdato. Målestrevet, grenslengder og koordinater, må respekteres ved projektering.
Sjnr. 49/70 Sjnr. 49/70 Sjnr. 49/70





 **OSLO KOMMUNE**
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVENEN 5 IV
SENTRALBORD 11 50 60
EKSPEDISJONSTID KL.10-14

EIENDOMSCONSULT A/S
Tollbugata 12

OSLO 1

Vår sign. **SAS/RBØ**, nr. 453/74 Sak nr. _____
Deres ref. _____ Datum **5 febr. 1974.**

Denne sak behandles av:
Ark.ass. Sven Sandberg

Ved svar bes (nr., levnet, sak nr.) angitt


**Hafrsfjordsgate 7.
Deres brev av 18.1.1974.**

Det bekreftees herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor som vil kunne medføre riving eller vesentlig endring av den eksisterende bebyggelse på Hafrsfjord gate 7.

Helene Kobbé
Helene Kobbé

A.G. Bjerke
A.G. Bjerke

Beholdt



ANDVOID

Kfr. V Dok.nr. 5593/105
28/6

Erklæring.

Undertegnede eiere av Hafrsfjordsgate 7, Oslo, erklærer herved at Hafrsfjordsgate 9 skal ha rett til å oppføre en enkelt eller dobbelt garasje på sin eiendom. Hafrsfjordsgate 9 er berettiget til å bygge denne garasje direkte i flukt med den garasje som nu blir oppført på nr. 7, selv om det derved opptas 3,25 m² av nr. 7's grunn. Retten til å ha garasje på nr. 7's grunn bortfaller hvis nr. 7 river sin garasje. Vil dette medføre at andel av nr. 9's garasje må fjernes, skal nr. 7 bekoste de nødvendige arbeider i denne forbindelse.

Videre skal nr. 9 ha rett til å sette en port i gjerdet mellom de to eiendommer utenfor den nuværende garasje og benytte denne som innkjørsel. Det er en forutsetning at nr. 9 bekoster og vedlikeholder porten og at innkjørselen bare benyttes for privatbiler og forøvrig på en slik måte at bruken ikke volder eierne av nr. 7 annen ulempe enn den som følger av alminnelig aktsom inn- og utkjøring.

Skulle eierne av nr. 7 ønske å forandre eller sløyfe sin nuværende innkjørsel, er de ikke forpliktet til å opprettholde denne bare av hensyn til nr. 9's her nevnte rettigheter.

Oslo, den 25. mai 1957.

Mino Bussoli H.P.L'Orange Caroline Prytz

Jeg bekrefter at generalkonsul Mino Bussoli, professor H. P. L'Orange og fru Caroline Prytz har underskrevet denne erklæring.

Høyesterettsadvokat
Høyesterettsadvokat



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

22049898



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

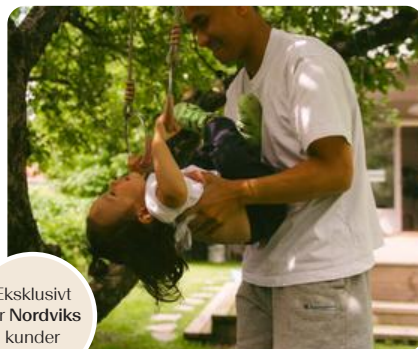
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hafsfjordgata 7 0273 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 446, snr 9 (ideell andel 1/1) / Gnr 212, bnr 155 (ideell andel 4/378) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

