

VINDEREN

Haakon den godes vei 12A



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 9 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

78/83 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

252 490,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2299 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

9 769 489,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

5 558,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 16 999,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

24 010,-

BYGGEÅR

2005

# Din megler



**Chloé Lemvik**

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

[chloe.lemvik@emera.no](mailto:chloe.lemvik@emera.no)

+47 406 05 668



**Håkon Hovland**

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

[hakon.hovland@emera.no](mailto:hakon.hovland@emera.no)

+47 473 51 337



# Utsiktsleilighet i sjelden beliggenhet | 30 m<sup>2</sup> sørvestvendt takterasse | Heis | Peis | Parkering

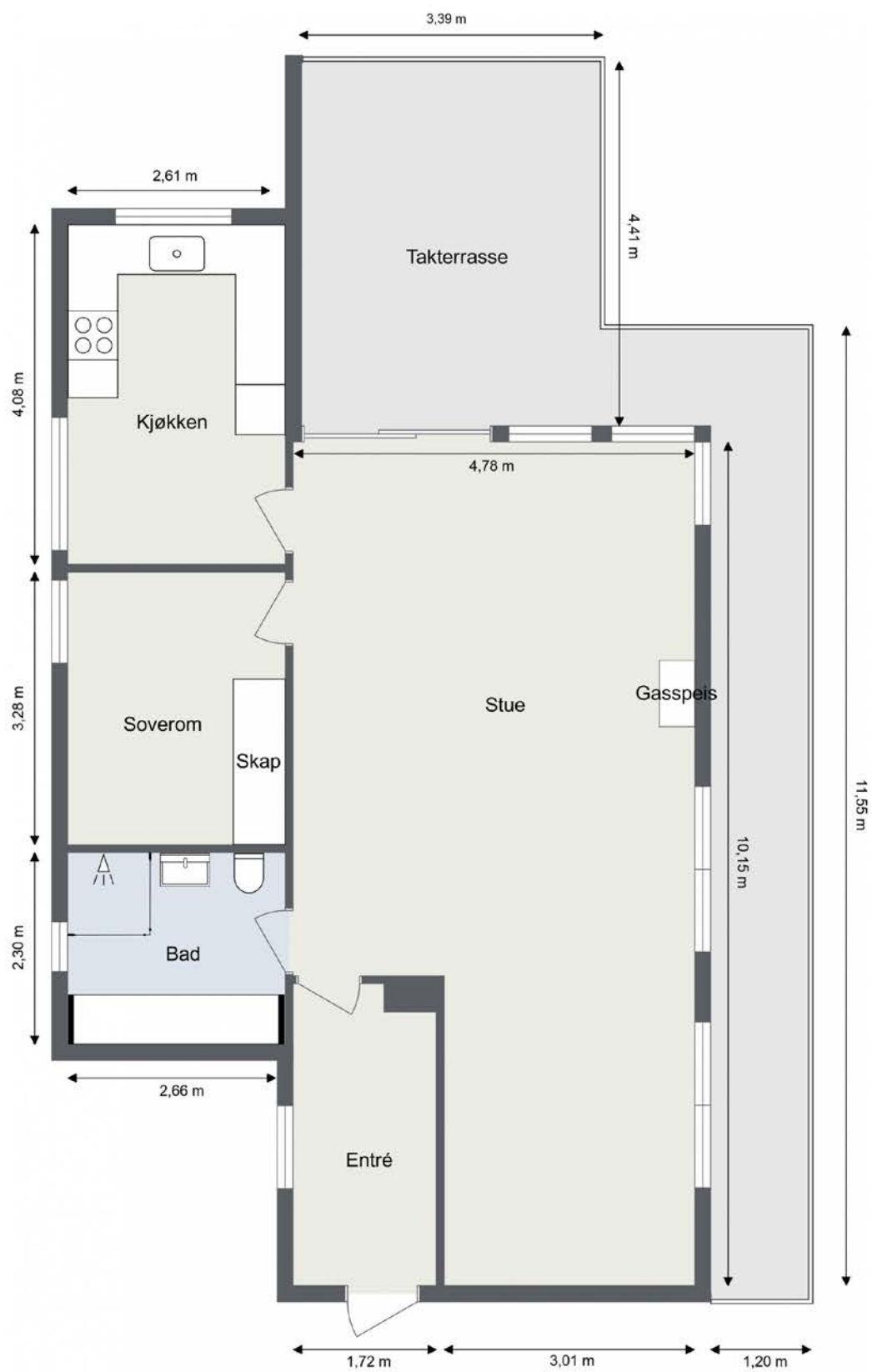
Velkommen til ditt nye hjem - midt på Vinderen. Leiligheten ligger skjermet og rolig i et etablert villaområde med grønne omgivelser. Her bor du i et nabolag mange blir værende i, med god balanse mellom ro og nærhet til byens puls. Leiligheten ligger i byggets øverste etasje, uten gjenboere, og har gjennomgående planløsning. Den er i dag disponert med ett soverom og romslig stue/spisestue, hvor den innerste delen enkelt kan bli et stort, lyst hovedsoverom. Balkongen på 30 m<sup>2</sup> gir gode solforhold og er en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

- Gasspeis
- Heisadkomst
- Nymalt i 2026
- Veldrevet sameie
- Ettertraktet boligområde
- Sørvestvendt balkong på 30 m<sup>2</sup>
- Alt. planløsning med 2 soverom
- Garasje plass i lukket garasjeanlegg
- Utsikt fra Holmenkollen til Bunnefjorden

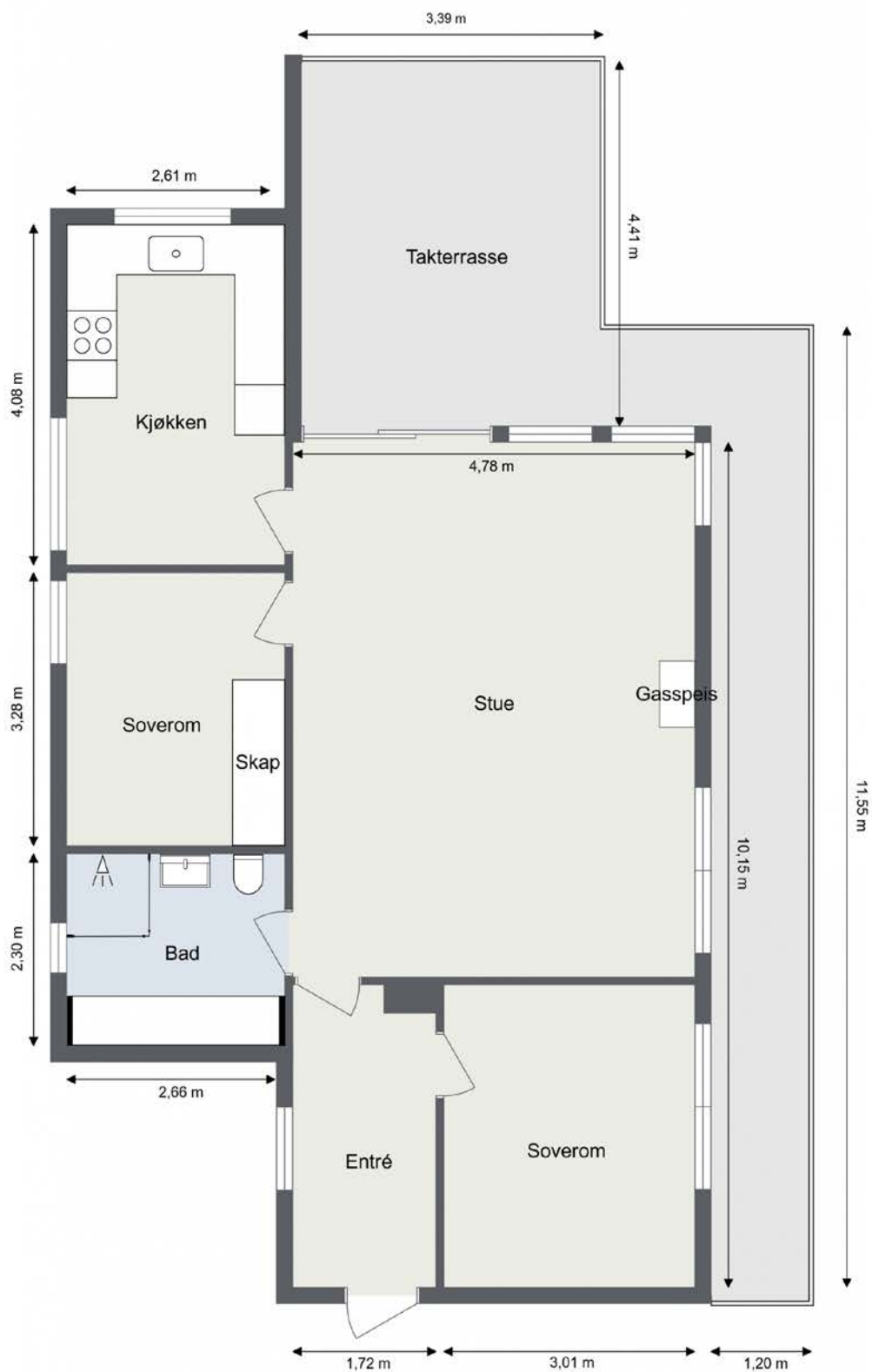




# Tyder



## Alternativ planløsning







































HAAKON DEN GODES VEI 12A

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 9 500 000

## Omkostning kjøper

9 500 000,00 (Prisantydning)

16 999 (Andel av fellesgjeld)

-----  
9 516 999 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

237 900 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
238 990 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

252 490 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

-----  
9 755 989 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

9 769 489 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 769 489

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 558,- pr. mnd

Inkluderer: A-konto til gasspeis, TV/internett, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, snømåking, vindusvask i oppgang, service og drift av heis, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Herav fordelt:

- Felleskostnader: kr 4 839,-

- A konto til gasspeis: kr 300,-

- Kabel-tv: kr 320,-

Se komplett årsmelding med regnskap vedlagt salgsoppgaven for et komplett bilde av sameiets siste saker og utvikling, samt regnskap og budsjett.

## Eiendomsskatt

Kr 515,- (2026)

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

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 16 999 pr. 05.03.2026

Sameiets totale fellesgjeld utgjør kr 282 403 pr. 05.03.2026.

Lånebetingelser fellesgjeld: Informasjon om lån:

Bank: OBOS-banken AS

Låne nummer: 98207670766

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,45 % (flytende)

Innfrielsesdato: 28.01.2033

Terminer pr. år: 12

Restsaldo: kr 282 403

IN-ordning: Nei

Rentekost. fellesgjeld: Kr 1 595

## Sikringsordning

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-TV og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Sameiet har nylig akseptert et tilbud fra GlobalConnect, som i løpet av våren vil installere fiberbasert kommunikasjons- og TV-løsning i alle enheter. Det legges opp til at den enkelte beboer selv kan velge ønsket TV-løsning, da behovet for lineær-TV varierer. Individuelle avtaler kan inngås via samarbeidspartnere som RiksTV og Allente.

Velforening: Sameiet ikke er tilknyttet noen velforening.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 24 010 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 858 393 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 433 573 (2024)

Info om formuesverdi: 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.

## Beliggenhet

Haakon den godes vei 12 A ligger rolig og tilbaketrukket til på Vinderen, i et eksklusivt villastrøk preget av grønne omgivelser og lite gjennomgangstrafikk. Området er stille og behagelig, med en fin balanse mellom privatliv og nærhet til byen. Her bor du i et nabolag mange blir værende i over tid, nettopp på grunn av den rolige atmosfæren, de grønne omgivelsene og den enkle hverdagen området legger til rette for.

Fra boligen er det kun et steinkast til Vinderen torg (ca. 3 minutters gange), med et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finner du blant annet Rema 1000 Vinderen og Coop Mega Vinderen, i tillegg til flere hyggelige spisesteder som Vinderen Sushi, Little Italy og Åpent Bakeri. Området har også kafeer, apotek, treningssentre, vinmonopol og øvrige tilbud som dekker de fleste behov.

Nærområdet byr på flere grønne parker og uteområder med gode muligheter for turer og opphold utendørs. I nærheten ligger blant annet treningsparken i Forskningsveien, et populært samlingspunkt for aktivitet og uformell trening.

For den aktive er det svært gode muligheter i området. En kort sykkeltur tar deg til Gaustadskogen og videre inn i Nordmarka, med et omfattende løype- og stinett året rundt. I tillegg finnes idrettsanlegg som Ris og Heming med tilbud innen blant annet fotball, tennis og organisert trening for både barn og voksne.

## Offentlig kommunikasjon

Området har svært gode kollektivforbindelser med både T-bane og buss i nærheten. Det er ca. 3 minutters gange til Vinderen T-banestasjon og nærliggende bussholdeplasser. Herfra tar T-bane linje 1 deg raskt til Majorstuen og sentrum, samt videre opp mot Frognerseteren. I tillegg går busslinje 46 fra Holmenveien, og det er enkel tilgang til øvrige bussforbindelser langs Ring 3.

## Barnehage/Skole

Skolekrets: Boligen sokner til Vinderen skole på barnetrinnet og Ris skole på ungdomstrinnet.

Barnehage/Skole/Fritid: Det er et godt utvalg av både skoler og barnehager i nærområdet, med flere alternativer innen kort gang- og sykkelavstand.

Skoler:

0,1 km - Vinderen skole (1-7 kl.)

0,8 km - Ris skole (8-10 kl.)

1,6 km - Marienlyst skole (1-10 kl.)

2,3 km - Blindern videregående skole

Barnehager:

0,3 km - Hvitveisen barnehage (1-5 år)

0,6 km - Universitetets barnehage (0-5 år)

0,7 km - Holmenveien barnehage (0-6 år)

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, oppfordres interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

## Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i lukket felles garasjeanlegg med el-bil lader, installert av Mer i 2021. Leiligheten disponerer plass nr. 4.

Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Leiligheten tilhører parkeringssone K. Prisene i denne sonen følger satsene som gjelder for bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker (sonene F-K):

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 0 for ett år
- Elbiler: kr 0 for ett år
- Motorsykler og mopeder: kr 0 for ett år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 0 for ett år

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2299 m<sup>2</sup>

Felles eiet tomt som deles med øvrige seksjoner, opparbeidet med blant annet parkeringsplasser, gressplen, trær og beplantning.

Arealbekreftelse fra kommunen er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

## Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 23.02.2006, vedrørende oppføring av boligbygg på eiendommen Haakon den Godes vei 12A.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det 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.

Byggemeldte tegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens opprinnelige planløsning er endret:

- Ett av opprinnelige soverom er fjernet.
- Oppholdsrom er utvidet tilsvarende.
- Et inntrukket hjørne i stuen er endret, slik at stuen fremstår større enn på originaltegningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 23.02.2006.

## Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad. Balkong på 30 m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på 5 m<sup>2</sup>.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, soverom, bad

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Ekstern bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

30 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsmasjasje til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

## Standard

### Entré

Leiligheten ønsker deg velkommen hjem med en romslig entréhall som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til å lande litt når man kommer hjem, med naturlig plass til yttertøy og oppbevaring. Planløsningen gir en fin og naturlig flyt videre inn i boligen.

### Stue

Stuen oppleves som hjemmets naturlige samlingspunkt. De store vindusflatene langs rommet gir svært gode lysforhold og lar utsikten få en naturlig hovedrolle. Takhøyde på ca. 2,5 m bidrar til en god romfølelse, og størrelsen gjør det enkelt å etablere både en tydelig sofadel og en egen spiseplass. Gasspeisen er fint plassert og blir et hyggelig samlingspunkt i de roligere kveldene.

### Kjøkken

Kjøkkenet ligger separat, men likevel tett på oppholdsrommet, og gir en god flyt i boligen. Den U-formede løsningen gir gode arbeidsforhold og effektiv utnyttelse av både skap- og benkeplass. Innredningen har lyse fronter som er nymalt i 2026, og det er installert ny komfyrvakt. Den eksisterende stilen gir kjøkkenet et sjarmende preg, samtidig som det er godt ivaretatt og klart til bruk, og gjør det enkelt å holde kontakt med resten av boligen.

### Baderom

Baderommet har en god størrelse og en planløsning som er enkel i bruk. Det er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med innredning, hvor servanten er ny i 2026. I tillegg er det gode oppbevaringsmuligheter i tilhørende skapløsninger, noe som gjør rommet praktisk i hverdagen.

### Soverom

Soverommet ligger tilbaketrukket i boligen og oppleves som et roligere rom. Planløsningen gir plass til dobbeltseng og tilhørende møblering uten at det føles trangt. Det er et rom som er lett å innrede, og som gir en fin kontrast til de mer åpne oppholdsarealene.

### Balkong

Fra stuen åpner boligen seg videre ut til en stor sørvestvendt terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, som på varme dager fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det god plass til både sittegruppe, spiseplass og beplantning, uten at det føles tett møblert. Elektrisk markise er montert og gir gode muligheter for skjerming på solrike dager. Utsikten strekker seg fra Holmenkollen til Bunnefjorden og gir en åpen og luftig følelse.

### Øvrig informasjon:

#### Innvendige overflater

Gjennomgående parkett og lyse, malte flater gir et helhetlig uttrykk. Overflatene er nylig malt i 2026, noe som gir boligen et oppdatert preg og et godt utgangspunkt for å sette sitt eget uttrykk.

#### Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass sørger for godt lysinnslipp.

#### Dører

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, mens de innvendige dørene har en glatt og moderne utførelse som harmonerer med boligens øvrige stil.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Alt fastmontert og integrert inventar følger med, med mindre annet er særskilt avtalt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Håvard Müller-Sørensen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

Selger har boligselgerforsikring.

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

- Ja, kun av faglært. Bytte av vask i mars 2026. Arbeid utført av Visningsklar.

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

- Ja, kun av faglært. Ventil på toppen av

varmtvannsberederen ble skiftet etter at den dryppet i 2019. Arbeid utført av EM rør A/S, rørlegger var Stian Leifseth.

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

- Ja. Det er mugglukt og fuktmerker i kjellerboden som tilhører leiligheten. Det har en gang kommet inn vann fra gangen etter en lekkasje. Styret i sameiet hadde fuktmåler i kjelleren i 2024. De viste ikke så høye verdier at det var behov for tiltak.

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

- Det kom fukt i stuetaket. Takbelegget på bygget ble derfor lagt om i 2024. Det ble ikke målt fukt i taket inne av takstmann 03.03.2026.

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

- Ja, kun av faglært. I mars 2026 ble viften på taket som tilhører ventilasjonsanlegget i leiligheten skiftet, sikringen til avtrekksviften og stikk i kjøkkenet byttet, komfyrvakten byttet og termostat til varmen i badegulvet byttet. Arbeid utført av Røa elektriske AS.

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

- Ja, det var el-tilsyn i september 2025.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Flexilader fra Mer, installert i 2021. Den har ikke vært tatt i bruk.

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

- Ja, kun av faglært. Taket over leiligheten ble lagt om i 2024. Dette var sameiets ansvar. Se under utettheter. Arbeid utført av Protan AS.

Samsvarserklæring: Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid i boligen, herunder komfyrvakt og arbeid knyttet til avtrekksvifte, datert mars 2026.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Modernisert/Påkostet år: 2026

Moderniseringer og påkostninger: Følgende arbeid er utført i 2026:

- Nymalte vegger og tak
- Nytt servantskap på bad
- Ny termostat til varmekabler
- Ny komfyrvakt og viftemotor
- Ny automatsikring til kjøkken

## Bebyggelsen

Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og mindre boligbebyggelse, med hager, trær og rolige gater.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Balkonger, terrasser o.l

Tg2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vannrett sjikt og normal slitasje.

- Kjøkkeninnredning

Tg2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Innredningen har fuktskader/svelling. Stekeovn og keramisk topp er defekt.

- Overflater på innvendige gulv

Tg2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

- Varmtvann

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

- Bad > Våtromsgulv

Tg2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vannrett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

- Bad > Våtromsvegger

Vegger i våtrom skal ha vannrett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsgrad er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Bad > Fast inventar

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

- Bad > Utstyr for sanitærinstallasjoner

Tg2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad > Hulltaking

Hulltaking er ikke utført da veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Fuktindikator er benyttet på utlektet overflate i soverom uten indikasjoner på fuktighet utover normale verdier.

Byggemåte:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater, forblendet med teglstein og kledd med malt trepanel. Yttertaket består av flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp eller folie.

Innvendige bygningsdeler

Felles trapper og etasjeskillere er utført i betong. Bygget er utstyrt med dørcalling og personheis.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.

Ytterdør

Entrédør med lydnotstand fra byggeåret. Skyvedør med tolags isolerglass fra byggeåret med adkomst til takterasse.

Balkong

Takterasse på ca. 30 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Terrassen har terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall med glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til 108 cm.

Innvendige vann- og avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og vannrør i rør-i-rør-system med fordelerskap i entré. Dreneringsrør fra fordelerskap har utløp i bad, og hovedstoppekran er plassert i fordelerskapet.

Tilleggsinformasjon

Utfyllende opplysninger finnes i vedlagte tilstandsrapport.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Haakon den godes vei 12A, 0373 OSLO

Gnr. 39, bnr. 93, snr. 5

i Oslo kommune.

### Selger

Elisabeth Magnus og Per Minor Magnus

### Sameie

Haakons Have Boligsameie

Organisasjonsnummer: 988630683

Sameiet består av 14 boligseksjoner.

Forretningsførselen utføres av OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Drift og tjenester

- Vaktmestertjenester: Sameiet har vaktmestertjenester som følger opp løpende drift og vedlikehold av eiendommen.

- Renhold: Renhold av fellesarealer utføres ved behov.

- Kabel-Tv og internett: Sameiet har felles avtale for kabel-TV og internett, inkludert i felleskostnadene. Det vil i løpet av våren installeres fiber fra GlobalConnect, og den enkelte kan selv velge TV-løsning.

- Gartnertjenester: Sameiet har gartnertjenester for

vedlikehold av felles uteområder.

#### Forvaltning og styrearbeid

Årsmøtet ble avholdt 18.03.2024 på Vinderen seniorsenter, hvor styrets årsrapport og årsregnskap for 2023 ble behandlet og godkjent, samt valg av tillitsvalgte gjennomført.

Styret avholdt 7 styremøter i 2023. De fleste sakene som ble behandlet gjaldt løpende service- og vedlikeholdsoppgaver i sameiets to bygg, som nå er nærmere 20 år gamle og derfor har behov for jevnlig oppfølging og enkelte reparasjoner som følge av normal slitasje.

#### Hendelser og vedlikehold i sameiet

- Utvidelse av garasje/kjellerinnkjørsel: Utvidelsen ble ferdigstilt i 2023 med en totalkostnad på kr 333 000. Tiltaket ble finansiert ved at seksjonseierne betalte sin andel basert på boligens størrelse. Ifølge styret har utvidelsen fungert godt.
- Service og vedlikehold: I henhold til sameiets serviceplan sørget styret for at nødvendig service og vedlikehold ble utført for å ivareta blant annet brannvern, elforsyning, VVS-anlegg, heissikkerhet samt hage- og vaktmestertjenester. Styret opplyser at de er tilfredse med utførelsen av vaktmester- og gartnertjenestene.
- Bygningskontroll: Det ble gjennomført en total bygningssjekk av Anticimex. Kontrollen avdekket blant annet fukt i garasje/kjeller, enkelte mindre avvik knyttet til brannvern samt lekkasje fra yttertaket på bygg A.
- Fukt i kjeller: Det ble installert fuktmåler i kjeller for å overvåke utviklingen og danne grunnlag for eventuelle videre tiltak.
- Brannvern: Mindre avvik knyttet til brannvern ble fulgt opp, og vaktmester fikk i oppgave å innhente firma for utbedring.
- Tak: Taket på bygg A ble oppgradert i 2024 av Protan, som tidligere også har skiftet tak på bygg B i sameiet.
- Trepleie: Styret vurderte behov for trepleie da flere trær rundt eiendommen hadde vokst seg store. Det ble innhentet vurdering fra trepleier med forslag til

beskjæring av løvtrær mot vest.

- Sikkerhet: Etter forsøk på innbrudd i kjeller ble beboerne på nytt minnet om viktigheten av å holde dører til fellesområder lukket og låst.

#### Videre arbeid

Styret opplyser at det ikke foreligger planlagte prosjekter for sameiet. Vedlikehold utføres fortløpende ved behov.

#### Mer informasjon

Detaljerte opplysninger om drift og økonomi finnes i årsmøtereferatet, som følger salgsoppgaven.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: If skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 565897

Husdyr: Dyrehold er tillatt.

Dyrehold er tillatt i sameiet, forutsatt at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Lufting skal ikke foregå på sameiets fellesarealer, og dyreholdet må være av et omfang som anses vanlig i en husstand.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det følger av eierseksjonsameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret.

Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det er avholdt årsmøte i 2026, men referat foreligger ikke på nåværende tidspunkt.

Årsregnskapet for 2023 viste et underskudd på kr - 2 837, og dette ble ført mot egenkapital.

For 2024 ble det lagt opp til et budsjettmessig overskudd på kr 14 312.

- Egenkapitalen var positiv med kr 108 546, og arbeidskapitalen ved årsslutt var kr 452 201.
- Felleskostnadene ble ikke økt for året 2024.
- Sameiet ble vurdert å være i forsvarlig fortsatt drift, og revisjonen ble godkjent uten merknader.

Vi anbefaler interessenter å sette seg inn i sameiets regnskap, budsjett og årsberetning.

Økonomikomentaren er basert på opplysninger fra årsberetningen, som følger vedlagt i salgsopp-gaven.

Styret opplyser at det ikke foreligger planer om å justere fellesutgifter eller fellesgjeld. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av vedtak i styret eller på årsmøte/ generalforsamling, samt utviklingen i rentenivået på sameiets lån.

## Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Årlig dugnad må påregnes.

## Energiklasse

D

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsopp-gave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner, varmekabler på bad, gasspeis

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømv-tale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdi eller på Gul liste.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg iht. reguleringsbestemmelser S-2864.

Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, vedtatt av Oslo bystyre 14.05.1986.

For full oversikt over reguleringsforhold og eventuelle pågående byggesaker i n-erområdet, anbefales det å benytte Oslo kommunes portal for saksinn-syn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det

tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Bestemmelse om bebyggelse

Datert 20.12.1901 - Dokumentnr. 156

Bestemmelse om vannledning, veg og forbud mot generende bedrift.

Med flere bestemmelser.

Overført fra: 301/39/93/5

Gjelder denne registerenheten med flere.

Erklæring / avtale

Datert 05.04.1907 - Dokumentnr. 38

Bestemmelse om vannledning.

Overført fra gnr. 39 bnr. 7-10, 14-18, 20, 31, 37, 39-41, 44, 70, 87 og 88.

Overført fra gnr. 39 bnr. 93.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Bestemmelse om bebyggelse

Datert 09.06.1911 - Dokumentnr. 164

Bestemmelser om gjerde, deleforbud, veg, benyttelse og vannledning.

Overført fra gnr. 39 bnr. 93.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Bestemmelse om bebyggelse

Datert 18.10.1912 - Dokumentnr. 167

Bestemmelser om benyttelse, adkomstrett, veg og septiktank.

Overført fra gnr. 39 bnr. 93.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettigheter iflg. skjøte

Datert 02.05.1913 - Dokumentnr. 900486

Bestemmelser om bebyggelse, deleforbud, benyttelse, veg, vann- og kloakkledning, septiktank samt gjerde.

Overført fra gnr. 39 bnr. 93.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettigheter iflg. skjøte

Datert 17.10.1913 - Dokumentnr. 314

Bestemmelser om deleforbud, benyttelse, vann- og kloakkledning, septiktank og gjerde.

Med flere bestemmelser.

Overført fra gnr. 39 bnr. 93.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Erklæring / avtale

Datert 02.12.1939 - Dokumentnr. 16728

Bestemmelse om vann- og kloakkledning.

Med flere bestemmelser.

Overført fra gnr. 39 bnr. 93.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Bestemmelse om garasje / parkering

Datert 24.04.1969 - Dokumentnr. 6259

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven vedrørende garasje.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

Overført fra gnr. 39 bnr. 93.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Kjøpekontrakt

Datert 22.12.2003 - Dokumentnr. 86479

Kjøpesum: kr 17 000 000.

Rettighetshaver: Haakons Havre AS.

Overført fra gnr. 39 bnr. 93.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Erklæring / avtale

Datert 07.07.2004 - Dokumentnr. 46838

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven vedrørende bredden på Haakon den Godes vei.

Vederlagsfri overdragelse av veigrunn til kommunen.

Med flere bestemmelser.

Overført fra gnr. 39 bnr. 93.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Erklæring / avtale

Datert 07.07.2004 - Dokumentnr. 46848

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven vedrørende bredden på Haakon den Godes vei.

Vederlagsfri overdragelse av veigrunn til kommunen.  
Med flere bestemmelser.  
Overført fra gnr. 39 bnr. 93.  
Gjelder denne registerenheten med flere.

Erklæring / avtale  
Datert 07.06.2005 - Dokumentnr. 35834  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere.

Seksjonering  
Datert 07.06.2005 - Dokumentnr. 35834  
Opprettet seksjoner: Snr. 5 - Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 77 / 1279  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1-14.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjenning av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir

godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Kommentar boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

## Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Radonmåling

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

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Foto: Henrik Sporsheim

**Dødsbo:** Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

## Kontrakts- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

### Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i

avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 66 618,99

Grunnpakke bolig info kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar - Vederlagsfritt kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 157 293,99

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Chloé Lemvik

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

chloe.lemvik@emera.no

Tlf: 406 05 668

Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

Tlf: 473 51 337

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

05.04.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HAAKON DEN GODES VEI 12A

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260052	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Minor Magnus	Elisabeth Magnus
Gateadresse	
Haakon den godes vei 12A	
Poststed	Postnr
OSLO	0373
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Katinka Magnus
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	5031268

Document reference: 01260052

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PMM, EM

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av vask, mars 2026
Arbeid utført av	Visningsklar

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ventil på toppen av varmtvannsberederen ble skiftet etter at den dryppet i 2019. Rørlegger var Stian Leifseth.
Arbeid utført av	EM rør A/S

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er mugglukt og fuktmerker i kjellerboden som tilhører leiligheten. Det har en gang kommet inn vann fra gangen etter en lekkasje. Styret i sameiet hadde fuktmåler i kjelleren i 2024. De viste ikke så høye verdier at det var behov for tiltak.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det kom fukt i stuetaket. Takbelegget på bygget ble derfor lagt om i 2024. Det ble ikke målt fukt i taket inne av takstmann 3/3-2026.
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I mars 2026 ble viften på taket som tilhører ventilasjonsanlegget i leiligheten skiftet, sikringen til avtrekksviften og stikk i kjøkkenet byttet, komfyrvakten byttet og termostat til varmen i badegulvet byttet.
Arbeid utført av	Røa elektriske AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det var el-tilsyn i september 2025.
-------------	-------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Flexilader fra Mer, installert i 2021. Den har ikke vært tatt i bruk.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Taket over leiligheten ble lagt om i 2024. Dette var sameiets ansvar. Se under utettheter.

Arbeid utført av

Protan AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Magnus	b09f5cbdfc6e09912b8e2 c33d21480268a335448	01.04.2026 09:37:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Magnus	bc3b98a9cc1de881851471 501db7ef11fa4e640e	30.03.2026 19:14:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260052

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

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### HAAKON DEN GODES VEI 12 A, 0373 OSLO

Gnr: 39 Bnr: 93 Seksjon: 5

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befarings: 04/03/2026

Utskriftsdato: 30/03/2026

Oppdragsnummer: 99042

Referansenr: 12832



HÅVARD MÜLLER-SØRENSEN

[hms@tyder.no](mailto:hms@tyder.no)

Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til 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**

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.  
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med takterrasse.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

### **Standard**

Leilighet med standard fra byggeår, leiligheten bærer preg av slitasje.

### **Oppgraderinger i sameiet**

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

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 2005, 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:**

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Elisabeth Magnus  
 Takstmenn: Håvard Müller-Sørenssen  
 Befaring/tilstede: Boets representant: Elisabeth Magnus , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 39 Bnr: 93 Seksjon: 5  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 2 299 m<sup>2</sup>  
 Eierbrøk seksjon: 77 / 1279  
 Hjemmelshaver: Katinka Emilie Magnus (død)  
 Adresse: Haakon den godes vei 12 A, 0373 OSLO

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	04/03/2026		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke aktuelt (bo).		
Ambita infoland	03/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 2005

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	78	0	0	30
Sum bolig:	78	5	0	30
Sum BRA:	83			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## 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 i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater, forblendet med teglstein og kledd med malt trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke teknet med takpapp/folie.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

---

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det er målt og registrert fuktinntrengning i boligens eksterne kjellerbod, dette skyldes trolig svikt i utvendig drenering og fuktsikring og er underlagt sameiets ansvarsområde.

---

### Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

### 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 boets representant har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

---

### 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: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Skyvedør til takterrasse med tolags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Stedvis utvendig malingsavflassing i skyvedøren, kan påregnes overflatebehandling.

TG: 1

## Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt og glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

## Etasjeskiller

*Her er det 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: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.

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 visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Takterrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 30 m<sup>2</sup>. Terrassebord på oppført bjelkelag og rekkverk i metall med glassfelt. Inspeksjonsluke til taksluk i takterrassen. Rekkverkshøyden er målt til 108 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje.

TG: 2

## Ildsteder

Beskrivelse: Gasspeis i metall med steinramme og profilerte hvite sidesøyler. Stengeventil er plassert på takterrassen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, 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.*

## Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeår, montert i skap i bad.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

TG: 2

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entre. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
---------------------	-----------------------------------------------------------

TG: 1

## Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med friskluftsventiler i oppholdsrom. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Nei, ny takvifte er montert i etterkant av befaring.

Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
---------------------	------------------------------------------------------

Ny takvifte fra 2026.

TG: 1

## 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 profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Kjøkkenet er malt i etterkant av befaringen.

Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Innredningen har fuktskader/svelling.  
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Stekeovn og keramisk topp er defekt.

TG: 2

## 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 trestavs parkett.
--------------	-------------------------------------------------

Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

TG: 2

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.  
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

### Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørgarderobe med glatte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

## 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 hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.

Anlegget er fra byggeår.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

I følge boets representant er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Elektrisk markise er montert over takterrasse.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 19.09.2024. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

## 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, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

## Våtromsgulv - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

## Våtromsvegger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

## Fast inventar - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Nytt servantskap fra 2026 med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Fast inventar - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkskap og veggskap med og profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Servant. Ny fra 2026.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Hulltaking - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Fuktindikator er benyttet på utlektet overflate i soverom uten indikasjoner på fuktighet utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

## 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/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper 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:**

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (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 (m<sup>2</sup>), 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.

### **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige 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 befaringdato 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.

### **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse <b>Haakon den godes vei 12A, 0373 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>04.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-266313</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>81756767</b>
Gårdsnummer <b>39</b>	Bruksnummer <b>93</b>
Seksjonsnummer <b>5</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>78,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>78,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Gass, Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**180,12 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**180,12 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**14 049 kWh**



## Haakon den godes vei 12A, 0373 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Haakon den godes vei 12A, 0373 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### **Tiltak 8: Luft kort og effektivt**

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

#### **Tiltak 9: Slå el.apparater helt av**

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

#### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### **Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### **Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Haakon den godes vei 12A - Nabolaget Frøen/Vinderen østre - vurdert av 101 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Vinderen Linje 1	2 min	0.2 km
Vinderen T i Holmenveien Linje 46	3 min	0.2 km
Gaustad/Rikshospitalet T-bane, buss, trikk	6 min	0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	12 min	1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	16 min	1.5 km

## Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	1 min	0.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	18 min	1.6 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	22 min	1.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	9 min	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	23 min	1.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min	2.2 km
Heltberg Bislett	6 min	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



## Opplevd trygghet

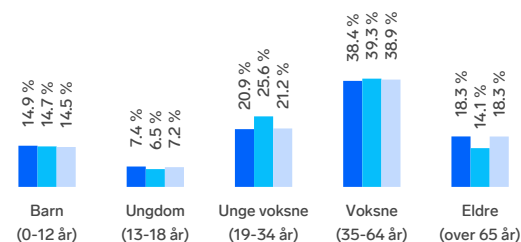
Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frøen/Vinderen østre	1 368	626
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min	0.4 km
Diakonhjemmet barnehage Steinerud (0-...) 59 barn	5 min	0.5 km
Universitetets barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min	0.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Vinderen Post i butikk	4 min	0.3 km
Coop Mega Vinderen PostNord	4 min	0.3 km



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



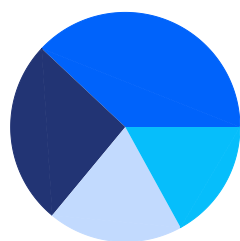
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100

## Sport

Vindern skole Aktivitetshall, ballspill	0,1 km
Ris ungdomsskole - ballplass grus Ballspill	9 min 0,7 km
SATS Vinderen	3 min
Mudo Vinderen	5 min

## Boligmasse



■ 38% enebolig  
■ 17% rekkehus  
■ 19% blokk  
■ 26% annet

«Lyst og grønt»

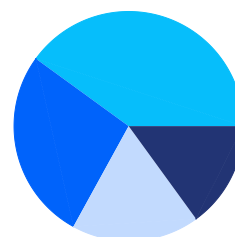
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Vinderen Sentrum	3 min
Apotek 1 Vinderen	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 18% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

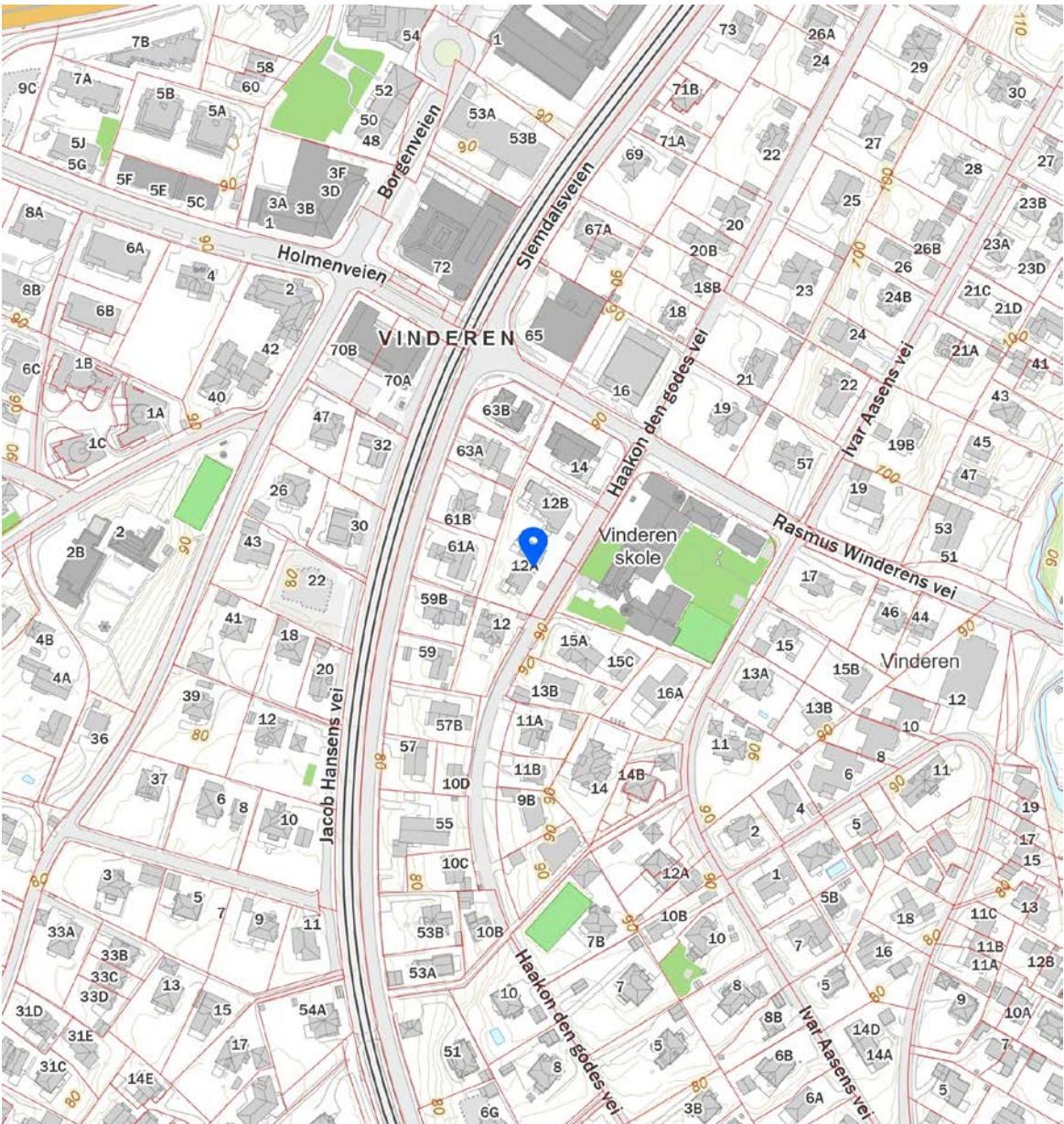
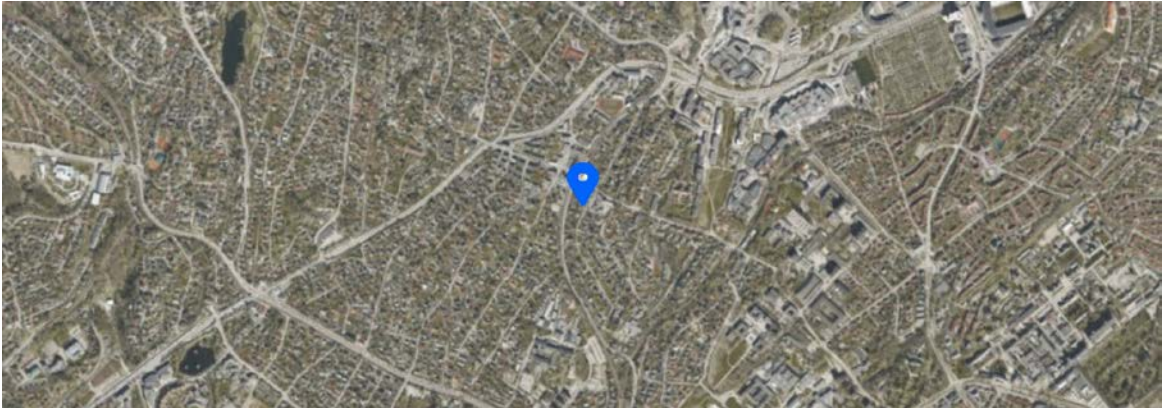
■ Frøen/Vinderen østre  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



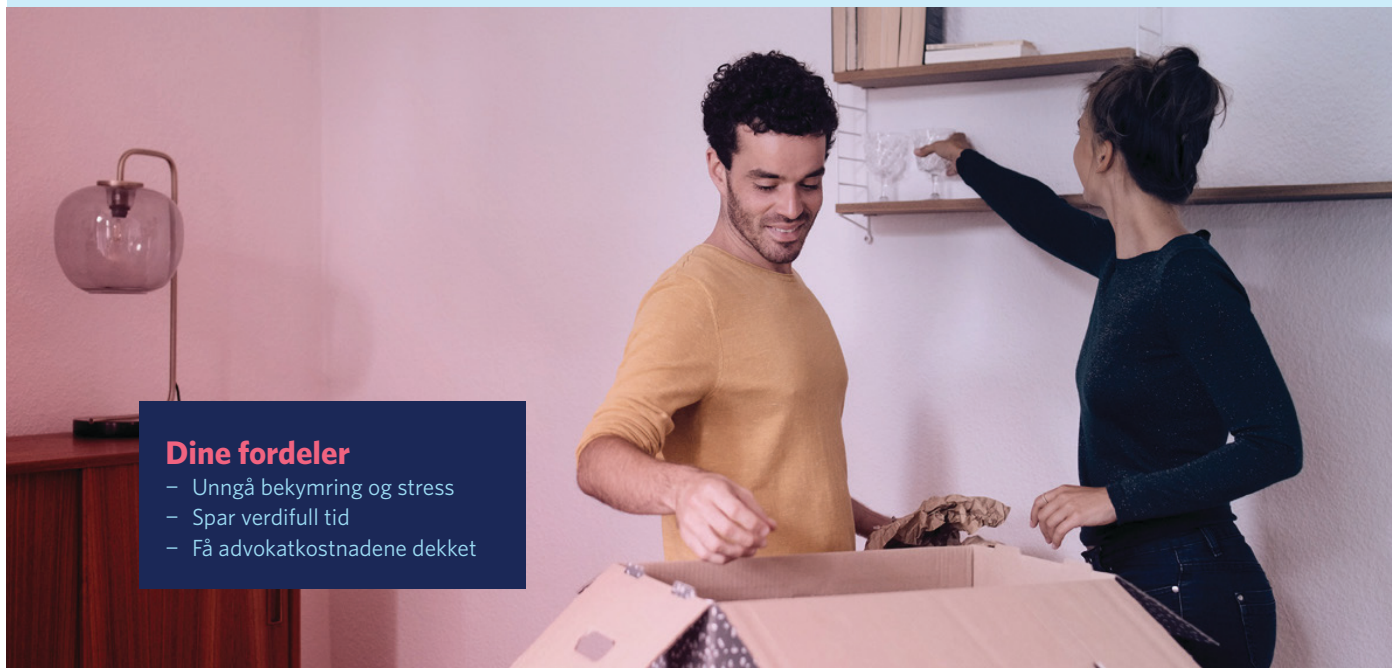
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HAAKONS HAVE

Vedtatt 25.04.2007, revidert 13.03.2017.

### 1. Almennelike regler

Alle må sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensreglene.

Husordensreglene skal utfylle sameiets vedtekter og sikre hensiktsmessig drift av eiendommen og godt samarbeid mellom eierne i sameiet. Styret kan komplettere husordensreglene ved særskilte vedtak og meldinger til sameierne.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset. Bruk av radio, tv, musikk, kanlegg og instrumenter m.v. skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, skal nærmeste naboer underrettes om dette i god tid.

### 2. Verdisikring

Av hensyn til verdisikring, brannsikring og til ventilasjonssystemet i garasjen skal dørene til slusene mellom trappegang og garasje alltid være låst, resp. forsvarlig lukket.

Sameierne skal vise aktsomhet i forbindelse med bruk som kan føre til skade på felleseiendom eller utløse kostnader for fellesskapet, f.eks. ved brann eller vannskade.

Dersom uaktsomhet utløser bruk av sameiets forsikringer blir den ansvarlige sameier belastet for forsikringens egenandel.

Det anbefales at sameierne sikrer dører til leilighetene med alarm og tydelig merking eller sikkerhetslås. Dersom slikt tiltak ikke er iverksatt, og sameiets forsikring blir utløst ved skade i forbindelse med innbrudd, vil vedkommende sameier bli belastet for forsikringens egenandel.

Ukjente må ikke slippes inn i trappeganger eller garasje uten at vedkommendes identitet og ærend er avklart. Ingen må være naivt hjelpsomme.

Alle skal sette seg inn i branninstruksen.

### 3. Fellesarealer

Fellessarealer som trappeganger og grøntanlegg m.m., skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboere eller besøkende.

Alle øvrige tiltak i fellesområdene skal avtales med naboer, eventuelt styret.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal være ryddige. Parkering skal skje innenfor de oppmerkede feltene. På plassene skal bare lagres gjenstander som er knyttet til bilbruk.

All søppel og avfall skal sorteres og håndteres etter Renovasjonsetatens regler. Fugler skal ikke mates på bakken. Planterester skal i restavfall.

Barnevogner, rullestoler, rullatorer etc. kan parkeres i nærheten av egen seksjon eller i bunnen av trappegang. Sykler skal ikke parkeres i trappegang.

Fellessarealene skal fremstå som rene og ryddige. Sameierne skal ta hensyn til dette ved bruk og ferdsel i trappeganger, garasjeanlegg og uteområder. Ikke bilvask i garasjeanlegget.

I fellesbodene i garasjeanlegget kan følgende oppbevares:

- Ett sett bildekk pr. garasje plass
- Ski
- Kjelker
- Sykler
- Ett sett bildekk pr. seksjon

I garasjeanlegget skal parkering skje innenfor de oppmerkede felter. Parkeringsforbudet i innkjørslen skal respekteres.

Utleie av garasjeplasser skal skje i h.h.t. avtaleformular fastsatt av sameiet (vedlagt)  
Styret skal orienteres om utleie med kopi av avtalen. Utleie av enkeltboder skal ikke skje.

Sameiets bygningsmasse skal fremstå som enhetlig. Alle utvendige endringer, montering av solskjermings-utstyr og satellittantenner m.v. skjer til egen kostnad for sameieren og koordineres og godkjennes skriftlig av sameiets styre. For øvrig skal alle installasjoner og tiltak som kan påføre fellesskapet kostnader godkjennes og avtales skriftlig med styret.

#### 4. Ansvar

Sameierne har ansvar for at barn, besøkende og leietakere overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Dersom det oppstår ekstra utgifter ved at en sameier ikke retter seg etter styrets anvisninger i forbindelse med arbeider etc. i sameiet, blir vedkommende belastet for utgiftene. Sameierne har ansvar for at barn, besøkende og leietakere overholder husordensreglene.

AVTALE OM LEIE AV GARASJEPLASS I  
SAMEIET HAAKONS HAVE

..... (utleier)  
leier ut 1 garasjeplass tilhørende leilighet .... i  
sameiet Haakons Have for tidsrommet ....  
.....til ..... til  
.....(leietaker).  
Gjensidig oppsigelsesfrist i leietiden er ..... mndr.

Sameiets styre får kopi av denne avtalen.  
Leietaker kan nås på tf. ....../  
e-post .....

Sameiets vedtekter og husordensregler gjelder i  
forbindelse med leieforholdet. Leietaker bekrefter  
å ha gjort seg kjent med disse, og er forpliktet til å  
rette seg etter disse.

Leieforholdet gir ingen adgang til sameiets øvrige  
fellesarealer, herunder fellesboder.

Ved tap av garasjeportåpner erstatter leietaker  
denne, samt eventuell omprogrammering av  
åpningsystemet.

Månedlig leie er kr. ....\*)

Oslo, .....

Utleier

Leietaker

\*) Leiebeløpet kan strykes kopi til styret.

## VEDTEKTER FOR

### HAAKONS HAVE BOLIGSAMEIE, ORG. NR. 988 630 683

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet og sist endret på årsmøtet 12. mars 2018. Endret på årsmøte 9. mars 2020.

#### **Pkt. 1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1. Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Haakons Have. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.06.2005

##### **1-2. Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 14 boligseksjoner på gnr. 39, bnr. 93 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte deler består av bod(er). Se også pkt. 3-2 og 3-3.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### **1-3. Sameierbrøk**

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som tilsvarer forholdsmessig andel av areal iht. byggetegninger av hver seksjon eiendommen består av.

#### **Pkt. 2. Rettslig disposisjonsrett**

##### **2-1. Rettslig disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte og nye utleieforhold betales et **gebyr kr. 1 000**

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **2-2. Godkjenning av ny eier**

Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

## **2-3. Godkjenning av leier**

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## **2-4. Korttidsutleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# **Pkt. 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

## **3-1. Rett til bruk**

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

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt ovenfor må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2. Eksklusiv bruksrett**

I 30 år, regnet fra 01.01.2018 har den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett til det utearealet som følger av utomhusplan med hageparseller inntegnet, samt de terrasser/balkonger som den enkelte seksjon har adgang til fra egen seksjon.

**Snr. 1** skal ha 2 meter eksklusiv bruksrett i et 2 meters belte ut fra seksjonens yttervegg. I tillegg skal seksjonen disponere arealet fra plattning og til dør fra soverommet på leilighetens vestre side.

**Snr. 2** skal disponere arealet i en forlengelse av plattning til murkant på eiendommens vestre side samt arealet i et 2 meters belte langs leilighetens nordlige vegg frem til kjøkkendør.

**Snr. 9** skal disponere arealet fra husvegg og til murkant rundt leilighetens yttervegger.

**Snr 8** disponerer plattning og arealet frem til plattning til snr. 7 i rett linje fra snr. 9.

**Snr. 7** disponerer sin plattning samt arealet mot gangveien mellom huset og nedkjøringsvei mot nord, samt et 2 meters belte rundt husets yttervegger til plattning.

For terrasser og balkonger plikter den enkelte seksjonseier å holde og føre tilsyn med terrasser og balkonger slik at skader på bygning ikke oppstår grunnet manglende tilsyn og vedlikehold av overflater.

De eksklusive vedtektsfestede hageparseller plikter den enkelte seksjonseier å holde i en stand slik at de fremstår som enhetlig og velstelt ramme rundt bebyggelsen. Hageparsellene tillates avgrenset med beplantning som kan vokse i inntil 1,8 m høyde. Styret kan pålegge den enkelte sameier å plante vekster som gjør at hele fellesområdet fremstår enhetlig.

Beplantning eller annen avgrensing må opparbeides slik at mulig adgang gjennom parsellen for nødvendig vedlikehold og stell av andre fellesarealer, fasader m.m. beholdes. Slik nødvendig adgang kan ikke nektes av den enkelte sameier.

Likeså kan den enkelte sameier ikke nekte at sameiet monteres nødvendige felles installasjoner på den del av fellesarealer den enkelte seksjon disponerer i henhold til vedtekter. Dette gjelder så vel hageparseller som terrasser og balkonger.

Om den enkelte sameier ikke holder hageparsellen eller terrasse/balkong i vedtektsfestet stand kan sameiets styre besørge dette løpende utført og belaste den enkelte sameier for de kostnader dette medfører.

### **3-3. Parkeringsanlegg/bodanlegg**

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (strøm til garasjeport og belysning, feiing, ventilasjon etc.) skal fordeles etter leilighetenes BRA uavhengig av antall disponerte plasser. Driftsutgiftene er inkludert i driftsregnskapet for sameiet og er dekket i fellesutgiftene. Bodene er seksjonert som tilleggsarealer til hver seksjon.

Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Bruken av plassene fordeles og reguleres etter følgende beskrivelse:

Seksjon 1 disponerer garasjeplass nr. 14  
Seksjon 2 disponerer garasjeplass nr. 1+2  
Seksjon 3 disponerer garasjeplass nr. 13  
Seksjon 4 disponerer garasjeplass nr. 11+12  
Seksjon 5 disponerer garasjeplass nr. 4 7  
Seksjon 6 disponerer garasjeplass nr. 3  
Seksjon 7 disponerer garasjeplass nr. 9  
Seksjon 8 disponerer garasjeplass nr. 10  
Seksjon 9 disponerer garasjeplass nr. 5  
Seksjon 10 disponerer garasjeplass nr. 6  
Seksjon 11 disponerer garasjeplass nr. 7  
Seksjon 12 disponerer garasjeplass nr. 8  
Seksjon 13 disponerer garasjeplass nr. 15  
Seksjon 14 disponerer garasjeplass nr. 16+17+18 og 19

En eventuell endring av denne disponering endres av styret ved skriftlig melding fra den registrerte disponent og vedtas på påfølgende årsmøte.

Styret skal likevel sørge for at sameier med nedsatt funksjonsevne, gjennom bytte, kan få benytte den plass i sameiets garasjeanlegg som er mest hensiktsmessig for vedkommende.

Garasjeplasser og boder kan bare omsettes internt i sameiet.

### **3-4. Ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid**

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## **§ 4 Ordensregler og dyrehold**

### **4-1. Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen

### **4-2. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Den enkelte seksjonseier plikter å besørge at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere, samt ikke benytte fellesarealer til lufting. Det er kun anledning til å holde dyr/raser som er egnet i et bofellesskap. Det er ikke tillatt å benytte seksjonens vedtektsfestede rett til fellesarealer til hundegård eller lign. Likeså er antall dyr begrenset til hva som må anses vanlig i en husstand.

## **Pkt. 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1. Seksjonseiers ansvar**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Det påhviler den enkelte sameier å vedlikeholde balkonger/ terrasser som ligger til bruksenheten, samt de utvendige hageparseller og terrasser evt. andre fellesarealer som den enkelte seksjon har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### **5-2. Sameiets ansvar**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Ved uaktsom bruk og manglende avmelding om skadeutvikling mv. er seksjonseier ansvarlig for dekning av skade.

## **Pkt. 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1. Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 1. avsnitt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **Pkt. 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenhet (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **Pkt. 8 Styret**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **Pkt. 9 Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i 2. avsnitt, punkt 9-2 ovenfor.

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **Pkt.10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og retts hjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **Pkt. 11 Diverse opplysninger**

### **11-1. Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-2. Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3. Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

EMERA NO1 AS  
Emera Oslo Vest v/Chloé Lemvik  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: chloe.lemvik@emera.no

Deres ref.: 01260052 . Vår ref.: 5639-1-05 Dato: 04.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Haakons Have Boligsameie  
Organisasjonsnr: 988630683  
Seksjonseier: Magnus (bo), Katinka Emilie  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 05  
Adresse: Haakon Den Godes Vei 12 A, 0373 OSLO  
Seksjonsnummer: 5  
Gnr. 39  
Bnr. 93

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 565897.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje plass følger leiligheten ved salg. Ansvarlig for nøkkelbestilling er forretningsfører ved avdeling Eierskifte. E-post: eierskifte@obos.no. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte og nye utleieforhold betales et gebyr kr. 1 000,- kr 94,- i fakt.gebyr.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207670766  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,45%  
Restsaldo: 282 403,00  
Innfrielsesdato: 28.01.2033  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 558,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto gass	300,00	
Felleskostnader	4 938,00	
Kabel-tv	320,00	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	407,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 595,-
Annen formue:	24 010,-
Gjeld:	17 307,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207670766
Restsaldo:	16 999,72
Kapitalkostnader:	265,71
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 999,72,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: [jan.kenneth.dokken@obos.no](mailto:jan.kenneth.dokken@obos.no) eller telefon: 22 86 55 13.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Christian Ruge, e-post: [hakonshave@styrommet.no](mailto:hakonshave@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5639

Haakons Have Boligsameie

## Velkommen til årsmøte i Haakons Have Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 17:00, Vinderen seniorsenter, Slemdalsveien 72, 0373 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Haakons Have Boligsameie**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på - 2 837 og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5639 Haakons Have Boligsameie 18.03.2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Christian Ruge

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Haaland

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Inger-Lise Ulsrud
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Knut Engedal	Haakon Den Godes Vei 12 B
Styremedlem	Jan Skullerud	Haakon Den Godes Vei 12 A
Styremedlem	Inger-Lise Ulsrud	Haakon Den Godes Vei 12 A
Varamedlem	Mechtild D Engedal	Haakon Den Godes Ve 12 B
Varamedlem	Grethe Haaland	Haakon Den Godes Ve 12 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes og e-post [hakonshave@styrerommet.no](mailto:hakonshave@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Haakons Have Boligsameie

Sameiet består av 14 seksjoner.

Haakons Have Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988630683, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

39 93

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Haakons Have Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styrets beretning/arbeid 2023

Styret avholdt 7 styremøter i 2023 og i de fleste saker som ble behandlet var løpende service og vedlikeholdsoppgaver i begge byggene som nå er nesten 20 år gamle og bærer preg av dette, dvs at det etter hvert er behov for reparasjoner grunnet slitasje. I tillegg ble siste hånd lagt på planene om utvidelse av garasjen/kjellerinnkjørselen. Mer spesifikt:

- 1) Utvidelse av garasje/kjellerinnkjørsel ble ferdigstilt etter planen med en total kostnad på kr 333 000. Den ble finansiert ved at sameierne betalte sin andel i hht størrelse på egen bolig. Slik styret ser det ble utvidelsen vellykket.
- 2) I henhold til serviceplan for både myndighetspålagte og andre oppgaver har styret sørget for at servise og vedlikehold er utført for å sikre brannvern, elforsyning, VVS, heissikkerhet, hagearid og vaktmesteroppgaver. Styret er tilfreds med vaktmesters og gartners utførelse av arbeid.
- 3) Styret har fått utført en total bygningssjekk av Anticimex. Det ble avdekket fukt i garasje/ kjeller, noe små avvik når det gjelder brannvern, samt det lekker fra yttertaket i bygg A. Følgende tiltak ble satt i gang: a) For å kunne vurdere hva som er nødvendig for å vurdere fuktspredning er det installert en fuktmåler i kjeller for å overvåke fuktproblemer. Målinger vil danne grunnlag for evt. tiltak. b) Vaktmester vil finne firma som kan utbedre de små brannvernsvik. c) Protan som skiftet yttertak på bygg B i 2014 har inspisert tak i bygg A og gitt et akseptabelt tilbud for legging av nytt tak. Dette vil skje våren 2024.
- 4) Flere trær som omkranser eiendommen i syd og vest har vokst seg store og styret har derfor undersøkt muligheter for trepleie. Grantrær mot syd står ikke på vår eiendom og vi kan ikke gjøre noe med dem. Styret har engasjert en trepleier til å foreslå beskæring av lauvtrær mot vest (bygg B) vest. Sameiet vil få et tilbud, men det kom ikke i 2023.
- 5) Grunnet forsøk på innbrudd i kjeller har styret på ny minnet sameierne om at alle dører i fellesområdet skal være låst.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere ladeinntekter av El-bil enn budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak. Delvis kostnader til advokatbistand som ikke var budsjettet. I tillegg kostnader til vaktmester og renhold for arbeider utover ordinær kontrakt.

#### **Resultat**

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

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 452 201,- og den er god for et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023 eller noe lavere.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haakons Have Boligsameie.

### **Lån**

Haakons Have Boligsameie har lån i OBOS banken. Det er lånummer 98207670766 og er et annuitetslån med månedlige forfall med 8,6 % (Eff.) flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på ingen endringer i felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HAAKONS HAVE BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAAKONS HAVE BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er



også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-21 20:36:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DW1A1-QQA5X-L1T02-84ZZT-ZC6P8-T7MYK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 33

5639 Haakons Have Boligsameie 18.03.2024.pdf

**HAAKONS HAVE BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 988 630 683, KUNDENR. 5639**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	917 280	792 876	917 000	917 280
Ladeinntekter EL-bil		7 234	1 044	2 200	8 000
Andre inntekter		0	5 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>924 514</b>	<b>798 920</b>	<b>919 200</b>	<b>925 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 820
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 120	-5 830	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 963	-84 565	-87 000	-93 239
Konsulenthonorar	6	-19 084	-30 823	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-217 084	-175 445	-210 000	-199 800
Forsikringer		-78 046	-73 034	-80 500	-82 800
Kommunale avgifter	8	-134 690	-112 339	-134 850	-157 329
Energi/fyring		-96 885	-90 618	-120 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 370	-50 798	-57 000	-66 500
Andre driftskostnader	9	-194 812	-140 368	-149 950	-167 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-913 169</b>	<b>-780 936</b>	<b>-869 415</b>	<b>-887 688</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 345</b>	<b>17 984</b>	<b>49 785</b>	<b>37 312</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 767	4 451	1 800	4 500
Finanskostnader	11	-25 949	-19 447	-22 500	-27 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-14 182</b>	<b>-14 996</b>	<b>-20 700</b>	<b>-23 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 837</b>	<b>2 988</b>	<b>29 085</b>	<b>14 312</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 988		
Fra opptjent egenkapital		-2 837	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	361
Kundefordringer		0	3 353
Forskuddsbetalte kostnader		16 162	14 475
Energiavregning	13	75 677	47 628
Driftskonto OBOS-banken		97 706	81 629
Sparekonto OBOS-banken		249 476	323 248
Sparekonto OBOS-banken II		124 575	121 296
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>563 595</b>	<b>591 990</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>563 595</b>	<b>591 990</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		108 546	111 382
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>108 546</b>	<b>111 382</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	343 655	369 833
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>343 655</b>	<b>369 833</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59	18 464
Leverandørgjeld		111 040	92 057
Påløpte renter		295	254
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>111 394</b>	<b>110 775</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>563 595</b>	<b>591 990</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024  
Styret i Haakons Have Boligsameie

Knut Engedal /s/

Jan Skullerud /s/

Inger-Lise Ulsrud /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	863 520
Kabel-TV	53 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>917 280</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 120.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 459

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-19 084**


---

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Studio H6	-95 500
Hörman Norge AS	-81 548
Tverli Aut Sveiserservice AS	-82 663
R3 Entreprenør AS	-21 700
AS Linnes	-7 500
Plan- og bygningsetaten	-4 220
Din elektropartner ØH AS	-9 442
Ekstraordinær innkreving fra sameierne	280 502

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-22 070**


---

Drift/vedlikehold bygninger	-74 100
Drift/vedlikehold elektro	-27 055
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 277
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 458
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 126

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-217 084**


---

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-93 458
Renovasjonsavgift	-41 232

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-134 690**


---

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 900
Vaktmestertjenester	-103 720
Renhold ved firmaer	-81 278
Andre fremmede tjenester	-216
Trykksaker	-1 044
Telefon, annet	-3 525
Porto	-840
Bankgebyr	-2 289

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-194 812**


---

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	516
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 507
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	139
Andre renteinntekter	606

---

**SUM FINANSINNTEKTER** **11 767**


---

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 949
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-25 949</b>

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-500 000	
Nedbetalt tidligere	130 167	
Nedbetalt i år	26 178	
		-343 655
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-343 655</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-12 600
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-12 600</b>

**KOSTNADER**

Alfa Olis Gass & VVS AS	19 161
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>19 161</b>

Uoppgjorte avregninger for 09.21 - 09.23 (oppgjør i 2024)	69 116
-----------------------------------------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>75 677</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## Annens informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565897. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Nytt yttertak er lagt i bygning 12 B	Yttertaket i bygning 12B har vist lekkasje ved flere anledninger og medført mye ulempe for den ene sameier som i i toppetasjen i bygning B. Utbedringer har vært foretatt, men lekkasjen har oppstått på nytt. Til slutt har styret sett seg tvunget til å ta opp lån på kr 200 000,- i OBOA banken (anbud) for å legge helt nytt yttertak
-------------	--------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HAAKONS HAVE

Vedtatt 25.04.2007, revidert 13.03.2017.

### 1. Almennelige regler

Alle må sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensreglene.

Husordensreglene skal utfylle sameiets vedtekter og sikre hensiktsmessig drift av eiendommen og godt samarbeid mellom eierne i sameiet. Styret kan komplettere husordensreglene ved særskilte vedtak og meldinger til sameierne.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset. Bruk av radio, tv, musikkapp og instrumenter m.v. skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, skal nærmeste naboer underrettes om dette i god tid.

### 2. Verdisikring

Av hensyn til verdisikring, brannsikring og til ventilasjonssystemet i garasjen skal dørene til slusene mellom trappegang og garasje alltid være låst, resp. forsvarlig lukket.

Sameierne skal vise aktsomhet i forbindelse med bruk som kan føre til skade på felleseiendom eller utløse kostnader for fellesskapet, f.eks. ved brann eller vannskade. Dersom uaktsomhet utløser bruk av sameiets forsikringer blir den ansvarlige sameier belastet for forsikringens egenandel.

Det anbefales at sameierne sikrer dører til leilighetene med alarm og tydelig merking eller sikkerhetslås. Dersom slikt tiltak ikke er iverksatt, og sameiets forsikring blir utløst ved skade i forbindelse med innbrudd, vil vedkommende sameier bli belastet for forsikringens egenandel.

Ukjente må ikke slippes inn i trappeganger eller garasje uten at vedkommendes identitet og ærend er avklart. Ingen må være naivt hjelpsomme.

Alle skal sette seg inn i branninstruksen.

### 3. Fellesarealer

Fellessarealer som trappeganger og grøntanlegg m.m., skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboere eller besøkende.

Alle øvrige tiltak i fellesområdene skal avtales med naboer, eventuelt styret.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal være ryddige. Parkering skal skje innenfor de oppmerkede feltene. På plassene skal bare lagres gjenstander som er knyttet til bilbruk.

All søppel og avfall skal sorteres og håndteres etter Renovasjonsetatens regler. Fugler skal ikke mates på bakken. Planterester skal i restavfall.

Barnevogner, rullestoler, rullatorer etc. kan parkeres i nærheten av egen seksjon eller i bunnen av trappegang. Sykler skal ikke parkeres i trappegang.

Fellessarealene skal fremstå som rene og ryddige. Sameierne skal ta hensyn til dette ved bruk og ferdse i trappeganger, garasjeanlegg og uteområder. Ikke bilvask i garasjeanlegget.

I fellesbodene i garasjeanlegget kan følgende oppbevares:

- Ett sett bildekk pr. garasjeplass
- Ski
- Kjelker
- Sykler
- Ett sett bildekk pr. seksjon

I garasjeanlegget skal parkering skje innenfor de oppmerkede felter. Parkeringsforbudet i innkjørslen skal respekteres.

Utleie av garasjeplasser skal skje i h.h.t. avtaleformular fastsatt av sameiet (vedlagt)  
Styret skal orienteres om utleie med kopi av avtalen. Utleie av enkeltboder skal ikke skje.

Sameiets bygningsmasse skal fremstå som enhetlig. Alle utvendige endringer, montering av solskjermings-utstyr og satellittantenner m.v. skjer til egen kostnad for sameieren og koordineres og godkjennes skriftlig av sameiets styre. For øvrig skal alle installasjoner og tiltak som kan påføre fellesskapet kostnader godkjennes og avtales skriftlig med styret.

#### 4. Ansvar

Sameierne har ansvar for at barn, besøkende og leietakere overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Dersom det oppstår ekstra utgifter ved at en sameier ikke retter seg etter styrets anvisninger i forbindelse med arbeider etc. i sameiet, blir vedkommende belastet for utgiftene. Sameierne har ansvar for at barn, besøkende og leietakere overholder husordensreglene.

AVTALE OM LEIE AV GARASJEPLASS I  
SAMEIET HAAKONS HAVE

..... (utleier)  
leier ut 1 garasje plass tilhørende leilighet .... i  
sameiet Haakons Have for tidsrommet .....  
.....til ..... til  
.....(leietaker).  
Gjensidig oppsigelsesfrist i leietiden er ..... mndr.

Sameiets styre får kopi av denne avtalen.  
Leietaker kan nås på tlf. .... /  
e-post .....

Sameiets vedtekter og husordensregler gjelder i  
forbindelse med leieforholdet. Leietaker bekrefter  
å ha gjort seg kjent med disse, og er forpliktet til å  
rette seg etter disse.

Leieforholdet gir ingen adgang til sameiets øvrige  
fellesarealer, herunder fellesboder.

Ved tap av garasjeportåpner erstatter leietaker  
denne, samt eventuell omprogrammering av  
åpningsystemet.

Månedlig leie er kr. ....\*)

Oslo, .....

Utleier

Leietaker

\*) Leiebeløpet kan strykes kopi til styret.

## VEDTEKTER FOR

### HAAKONS HAVE BOLIGSAMEIE, ORG. NR. 988 630 683

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet og sist endret på årsmøtet 12. mars 2018. Endret på årsmøte 9. mars 2020.

#### **Pkt. 1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1. Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Haakons Have. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.06.2005

##### **1-2. Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 14 boligseksjoner på gnr. 39, bnr. 93 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte deler består av bod(er). Se også pkt. 3-2 og 3-3.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### **1-3. Sameierbrøk**

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som tilsvarer forholdsmessig andel av areal iht. byggetegninger av hver seksjon eiendommen består av.

#### **Pkt. 2. Rettslig disposisjonsrett**

##### **2-1. Rettslig disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte og nye utleieforhold betales et **gebyr kr. 1 000**

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **2-2. Godkjenning av ny eier**

Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

## **2-3. Godkjenning av leier**

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## **2-4. Korttidsutleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# **Pkt. 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

## **3-1. Rett til bruk**

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

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt ovenfor må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### 3-2. Eksklusiv bruksrett

I 30 år, regnet fra 01.01.2018 har den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett til det utearealet som følger av utomhusplan med hageparseller inntegnet, samt de terrasser/balkonger som den enkelte seksjon har adgang til fra egen seksjon.

**Snr. 1** skal ha 2 meter eksklusiv bruksrett i et 2 meters belte ut fra seksjonens yttervegg. I tillegg skal seksjonen disponere arealet fra plattning og til dør fra soverommet på leilighetens vestre side.

**Snr. 2** skal disponere arealet i en forlengelse av plattning til murkant på eiendommens vestre side samt arealet i et 2 meters belte langs leilighetens nordlige vegg frem til kjøkkendør.

**Snr. 9** skal disponere arealet fra husvegg og til murkant rundt leilighetens yttervegger.

**Snr 8** disponerer plattning og arealet frem til plattning til snr. 7 i rett linje fra snr. 9.

**Snr. 7** disponerer sin plattning samt arealet mot gangveien mellom huset og nedkjøringsvei mot nord, samt et 2 meters belte rundt husets yttervegger til plattning.

For terrasser og balkonger plikter den enkelte seksjonseier å holde og føre tilsyn med terrasser og balkonger slik at skader på bygning ikke oppstår grunnet manglende tilsyn og vedlikehold av overflater.

De eksklusive vedtektsfestede hageparseller plikter den enkelte seksjonseier å holde i en stand slik at de fremstår som enhetlig og velstelt ramme rundt bebyggelsen. Hageparsellene tillates avgrenset med beplantning som kan vokse i inntil 1,8 m høyde. Styret kan pålegge den enkelte sameier å plante vekster som gjør at hele fellesområdet fremstår enhetlig.

Beplantning eller annen avgrensning må opparbeides slik at mulig adgang gjennom parsellen for nødvendig vedlikehold og stell av andre fellesarealer, fasader m.m. beholdes. Slik nødvendig adgang kan ikke nektes av den enkelte sameier.

Likeså kan den enkelte sameier ikke nekte at sameiet monteres nødvendige felles installasjoner på den del av fellesarealer den enkelte seksjon disponerer i henhold til vedtekter. Dette gjelder så vel hageparseller som terrasser og balkonger.

Om den enkelte sameier ikke holder hageparsellen eller terrasse/balkong i vedtektsfestet stand kan sameiets styre besørge dette løpende utført og belaste den enkelte sameier for de kostnader dette medfører.

### **3-3. Parkeringsanlegg/bodanlegg**

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (strøm til garasjeport og belysning, feiing, ventilasjon etc.) skal fordeles etter leilighetenes BRA uavhengig av antall disponerte plasser. Driftsutgiftene er inkludert i driftsregnskapet for sameiet og er dekket i fellesutgiftene. Bodene er seksjonert som tilleggsarealer til hver seksjon.

Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Bruken av plassene fordeles og reguleres etter følgende beskrivelse:

Seksjon 1 disponerer garasjeplass nr. 14  
Seksjon 2 disponerer garasjeplass nr. 1+2  
Seksjon 3 disponerer garasjeplass nr. 13  
Seksjon 4 disponerer garasjeplass nr. 11+12  
Seksjon 5 disponerer garasjeplass nr. 4 7  
Seksjon 6 disponerer garasjeplass nr. 3  
Seksjon 7 disponerer garasjeplass nr. 9  
Seksjon 8 disponerer garasjeplass nr. 10  
Seksjon 9 disponerer garasjeplass nr. 5  
Seksjon 10 disponerer garasjeplass nr. 6  
Seksjon 11 disponerer garasjeplass nr. 7  
Seksjon 12 disponerer garasjeplass nr. 8  
Seksjon 13 disponerer garasjeplass nr. 15  
Seksjon 14 disponerer garasjeplass nr. 16+17+18 og 19

En eventuell endring av denne disponering endres av styret ved skriftlig melding fra den registrerte disponent og vedtas på påfølgende årsmøte.

Styret skal likevel sørge for at sameier med nedsatt funksjonsevne, gjennom bytte, kan få benytte den plass i sameiets garasjeanlegg som er mest hensiktsmessig for vedkommende.

Garasjeplasser og boder kan bare omsettes internt i sameiet.

### **3-4. Ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid**

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## **§ 4 Ordensregler og dyrehold**

### **4-1. Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen

### **4-2. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Den enkelte seksjonseier plikter å besørge at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere, samt ikke benytte fellesarealer til lufting. Det er kun anledning til å holde dyr/raser som er egnet i et bofellesskap. Det er ikke tillatt å benytte seksjonens vedtektsfestede rett til fellesarealer til hundegård eller lign. Likeså er antall dyr begrenset til hva som må anses vanlig i en husstand.

## **Pkt. 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1. Seksjonseiers ansvar**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Det påhviler den enkelte sameier å vedlikeholde balkonger/ terrasser som ligger til bruksenheten, samt de utvendige hageparseller og terrasser evt. andre fellesarealer som den enkelte seksjon har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2. Sameiets ansvar**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Ved uaktsom bruk og manglende avmelding om skadeutvikling mv. er seksjonseier ansvarlig for dekning av skade.

## **Pkt. 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1. Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 1. avsnitt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **Pkt. 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenhet (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **Pkt. 8 Styret**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **8-2 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

# **Pkt. 9 Årsmøtet**

## **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i 2. avsnitt, punkt 9-2 ovenfor.

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **Pkt.10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og retts hjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **Pkt. 11 Diverse opplysninger**

### **11-1. Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-2. Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3. Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 5639 Selskapsnavn: Haakons Have Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Chloé Lemvik  
HAAKON DEN GODES VEI 12A

Dato: 04.03.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86527939  
9034067

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.39 BNR. 93

---

Vi viser til bestilling av 20260304 for HAAKON DEN GODES VEI 12A.

### **GNR. 39 BNR. 93**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1901.

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

### **2300 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



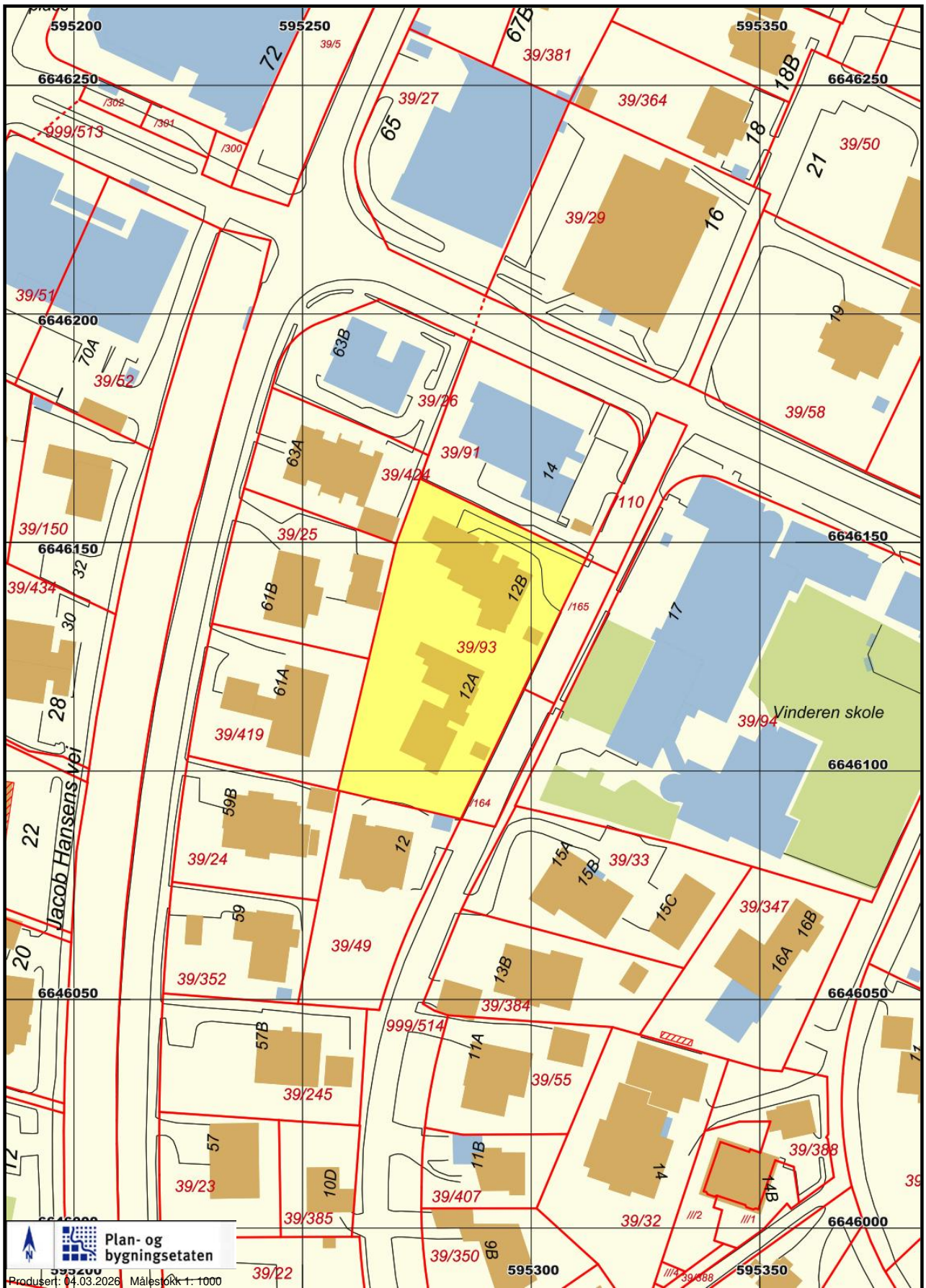
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

MAP AS Sivilark. MNAL  
Uranienborgveien 11  
0351 OSLO

Dato: 23 FEB. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200300043-96 Saksbeh: Nils Hjermand  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531  
Byggeplass: HAAKON DEN GODES VEI Eiendom:  
12A  
Tiltakshaver: Brusletto Eiendom Adresse: Helleveien 8, 0376 OSLO  
Søker: MAP AS Sivilark. MNAL Adresse: Uranienborgveien 11, 0351 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

**FERDIGATTEST - HAAKON DEN GODES VEI 12A**

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

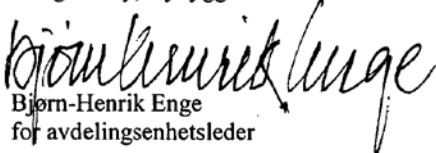
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

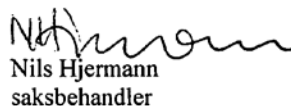
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg

  
Bjørn-Henrik Enge  
for avdelingsenhetsleder

  
Nils Hjermand  
saksbehandler

Kopi til:  
Brusletto Eiendom, Helleveien 8, 0376, OSLO  
Ole K. Karlsen Entreprenør AS, Postboks 63 Grefsen, 0409, OSLO

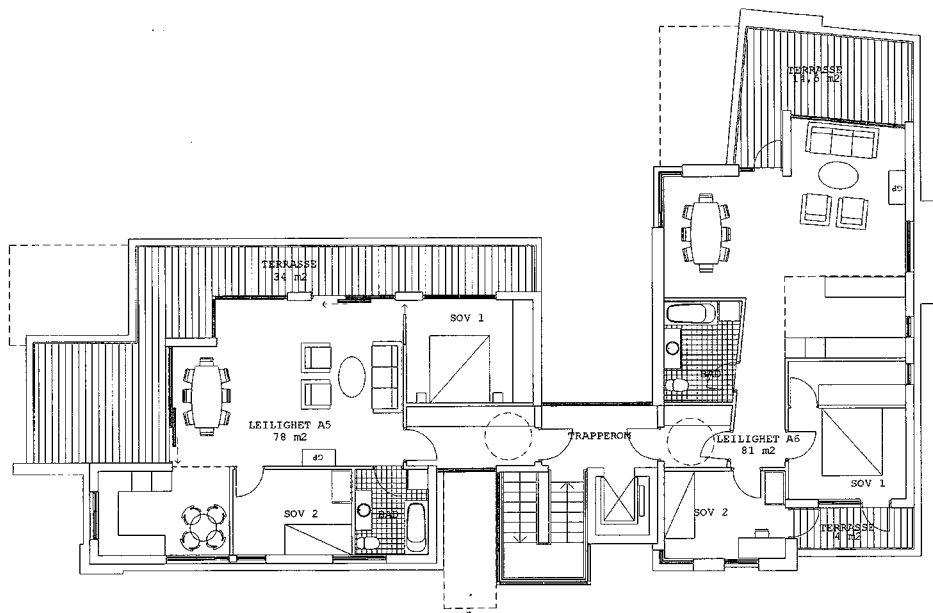


Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



17

<b>BRUSLETTO EIENDOM</b>	MYRAKER & TSCHUDI-MADSEN ARKITEKTER AS M/NAL M/NIL NPA	<table border="1"> <tr> <th>NO</th> <th>REVISJON</th> <th>AVTAK</th> <th>AVTAK</th> <th>AVTAK</th> <th>AVTAK</th> <th>AVTAK</th> <th>AVTAK</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	NO	REVISJON	AVTAK	AVTAK	AVTAK	AVTAK	AVTAK	AVTAK									PROSJEKT <b>BOLIGER                  HAAKON DEN GODES VEI</b>	CS OTM
			NO	REVISJON	AVTAK	AVTAK	AVTAK	AVTAK	AVTAK	AVTAK										
PERIODER Rammeseknad			FORVAL HUS A PLAN 3	1:100 12.12.02																
2002120			A 1103	A																
Plan_3_A			A																	



## 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 eigeendom (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. HVITEVARERER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Chloé Lemvik  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

chloe.lemvik@emera.no  
+47 406 05 668



Håkon Hovland  
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no  
+47 473 51 337

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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 Eiendomsmeglerforbund, 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 budgivere 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



Chloé Lemvik  
chloe.lemvik@emera.no  
406 05 668

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING