

Harald Hårfagres gate 2



Velkommen til

Harald Hårfagres gate 2



Salgsoppgaven produsert 27. februar 2026

MAJORSTUEN / MARIENLYST

Stor 4-roms i 6.etg med privat takterrasse på 24m², heis og garasje.
Svært sentral beliggenhet. Moderniseringsbehov.

Prisantydning	12 500 000,-
Omkostninger	313 880,-
Totalpris	12 813 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 478,-
BRA-i	110 m²
Totalt BRA	122 m²
Soverom	3
Etasje	6. etg

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1990
Ansvarlig megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Meget populær og sentral beliggenhet på Majorstuen, kun et steinkast nord for Majorstukrysset. Et rolig og tilbaketrukket boligområde med brede, grønne gater og umiddelbar nærhet til alt av offentlig kommunikasjon, servicetilbud og rekreasjonsområder. Leilighet med moderniseringsbehov og stort potensiale som tilbyr en perfekt kombinasjon av "Easy-living" og sentral beliggenhet.

- Heis
- Stort bad
- 2 toaletter
- 3 soverom
- Garasjeplass
- Moderniseringsbehov
- Bod på 8 m^2 i 6.etg etasje
- Sportsbod på 4 m^2 ved garasjen
- Moderne HTH-kjøkken fra 2012
- Solrik, privat takterrasse på 24 m^2
- Kort vei til alt av offentlig kommunikasjon
- Nærhet til hyggelige parker og spisesteder

Arealer og innhold

BRA-i:	110 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	122 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Bad, WC, entré/gang, kjøkken, stue, tre soverom og bod.
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 24 kvm.

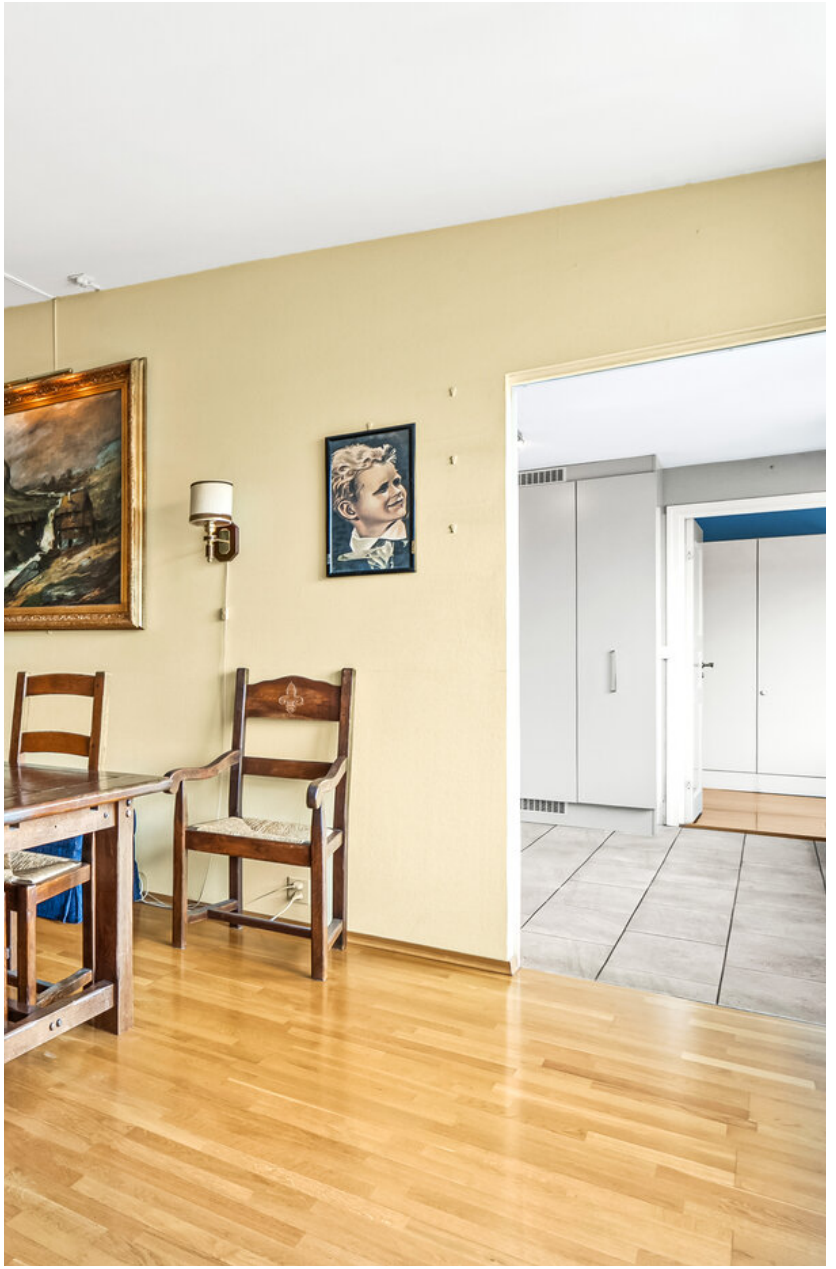
Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.


2,42 m
2,38 m
4,60 m
2,87 m
4,05 m
7,01 m
2,83 m
8,34 m
2,83 m
5,48 m
4,00 m
Soverom
Skap
VM
Skap
Bad
Skap
Soverom
Skap
Wc
Kjøkken
Entré/
Gang
Bod
Altan/
Takterrasse
Stue
Soverom









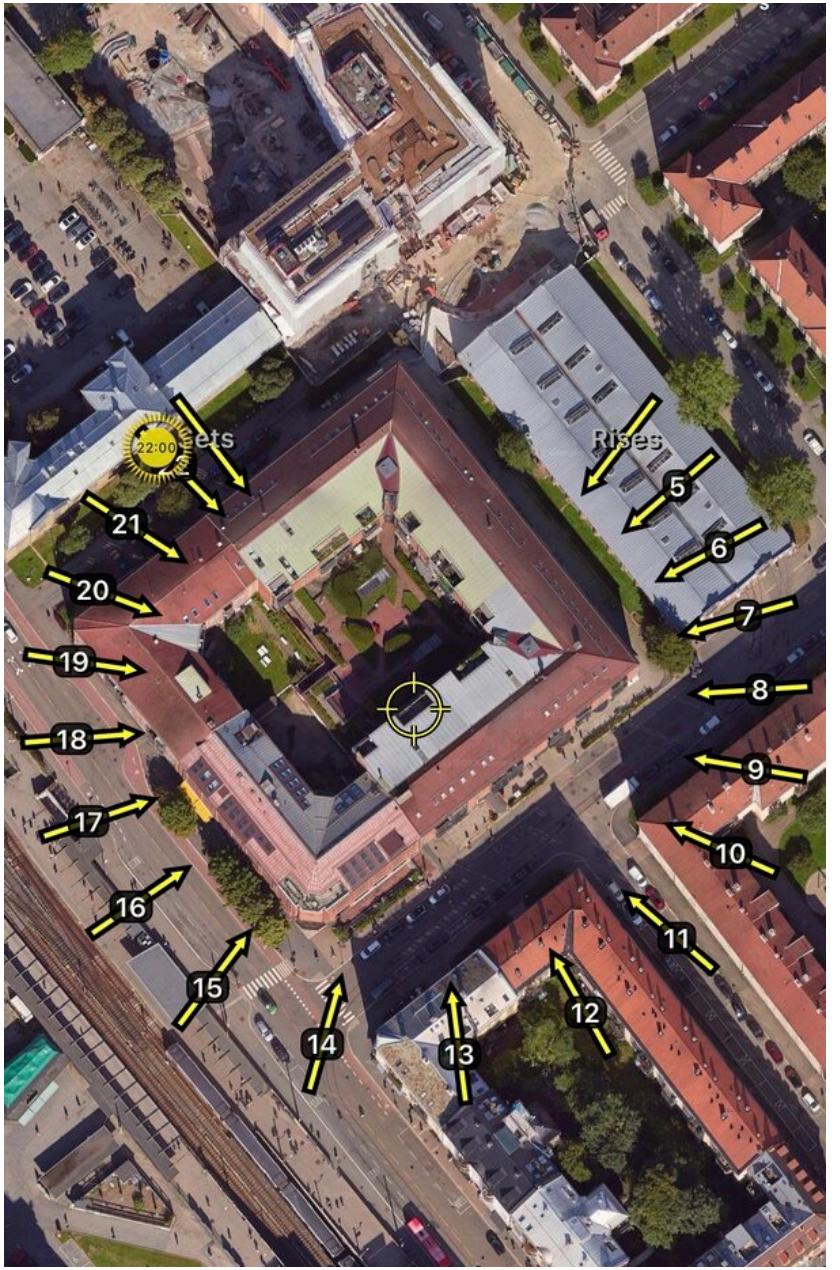











22:00
Rises
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

























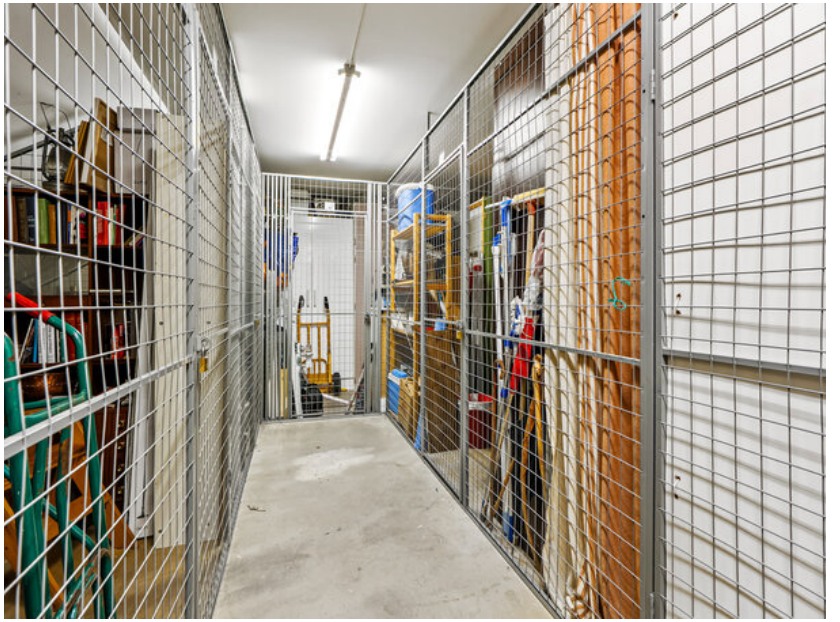






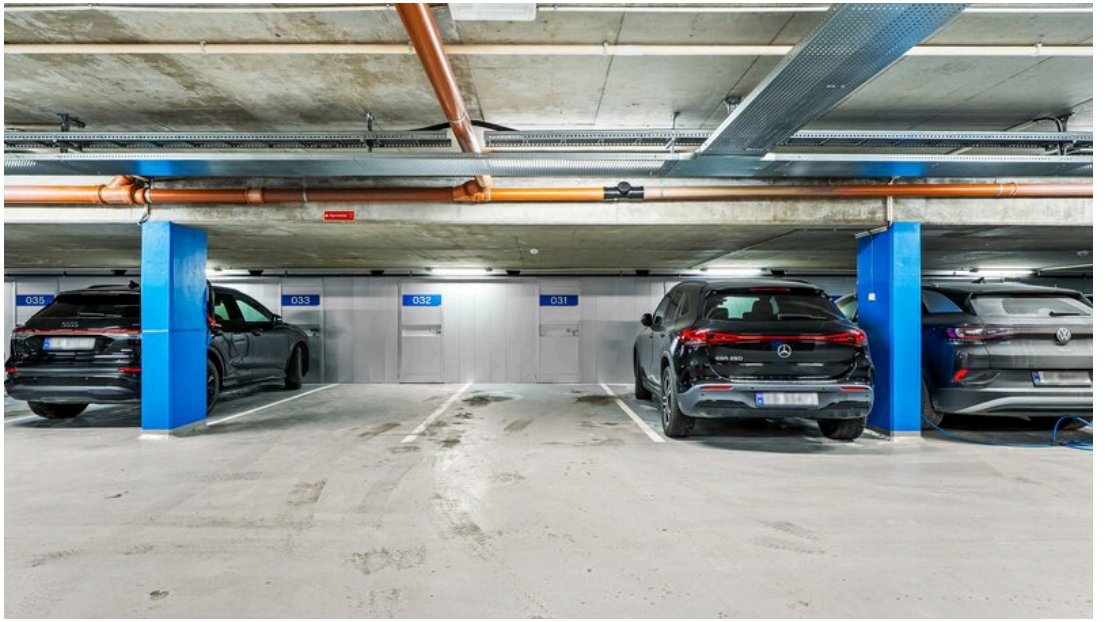











035
033
032
031


HH 2


EXTRA 7-23
2
CHMAN

Nærområdet


Chateau Neuf
Majorstuhjemmet
Politihøgskolen
Sporveismuseet
Leiligheten
Deichman
Bunnpris
Colosseum senter
Coop Extra
Kirkeveien
Buss
Baker
Buss
Post
Colosseum Kino
Majorstuhuset
Jacob`s
Trikk
SATS
Bogstadveien
Valkyrien senter
Frogner stadion






EXTRA
RASK HANDEL?
Vi har fått selvbetjente kasser
EXTRA




SATS
Colosseum P-hus
SATS
SATS


MENY
-nille
PRINCESS
JERNIA
KRISHNAS


synsam


Bogstadveien
#
TGR









Informasjon

Harald Hårfagres gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0050/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Harald Hårfagres gate 2 (vendt mot bakgård), 0363 OSLO
Gnr 38, bnr 304, snr 128 (ideell andel 1/1) / Gnr 38, bnr 304, snr 1 (ideell andel 1/42)
i Oslo kommune

Selger
Sverre Ingemann Harvei

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
326 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 826 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Bad, WC, entré/gang, kjøkken, stue, tre soverom og bod.
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 24 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. En loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m². Eksterne boder på loftet er målt til hhv. 8 og 7 kvm.

Innhold

Kjeller, 4 m² BRA-e: Ekstern bod.
6. etasje, 110 m² BRA-i: Entré/gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad, WC og bod.
6. etasje, 8 m² BRA-e: Ekstern bod.

Entré og gang
Romslig entré med god plass til yttertøy og sko. Det er montert skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir rikelig med oppbevaringsplass. Fra entréen er det adkomst til wc, bod, kjøkken, stue og ett av soverommene. Gulvet er belagt med trestavs parkett. Brann- og lydklassifisert entrédør og porttelefon.

Stue
Lys og luftig stue med generøs takhøyde inntil 3,3 meter og store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe og spiseplass. Stuen har parkett på gulv og malte vegger. Stuen utgjør et stort og sosialt oppholdsrom på ca. 42 m².

Kjøkken
Separat kjøkken med innredning fra HTH fra 2012 med glatte fronter og benkeplate i kompositttstein med nedfelt vask i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl og frys. Det er montert komfyrvakt og ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Fliser på gulv og kjøkkenplater over benk.

Takterrasse
Stor, privat og nordvestvendt takterrasse på ca. 24 m². Her er det god plass til både sittegruppe, spisebord, solseng og grill. Terrassen er nylig oppgradert med nytt vedlikeholdsfritt terrassedekke av typen Fiberon. Rekkverkshøyden er målt til 124 cm. Markise monter i hele terrassens bredde. Utsikt og solnedgang mot Holmenkollen.

Bad
Flislagt bad fra byggeåret, delvis oppgradert i 2023. Det ble i 2023 gjennomført en oppgradering på deler av våtrommet som innebar å etablere en dusjsone med nytt hjelpesluk og membran + fliser. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av oppgraderingen fra 2023. Det er ikke gjort en totalrenovering av badet og øvrige deler av våtrommet er derfor fra byggeåret. Badet har også adkomst fra gangen ved entréen.

Wc
Separat wc med servant og gulvstående toalett. Praktisk plassert i tilknytning til entré og gang.

Hovedsoverom
Hovedsoverom på ca. 13 m² med adkomst fra kjøkkenet og direkte adkomst til bad. Rommet har garderobeskap og god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.

Soverom II (med adkomst fra entré/gang)
Soverom på ca. 7 m² med takvindu. Rommet har adkomst fra gangen. Rommet egner seg også svært god som walk-in garderobe eller kontor/gjesterom.

Soverom III (med adkomst fra stue)
Dette soverommet er på ca. 11 m² og har adkomst fra stuen. Rommet har av tidligere eier vært benyttet som TV-stue.

Bod
Innvendig bod med praktisk lagringsplass i tillegg til tekniske installasjoner.

Eksterne boder og parkering
Leiligheten disponerer to eksterne boder, én bod i 6. etasje på 8 m² og én bod i kjeller på 4 m². I tillegg medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg med enkel adkomst via felles port og intern adkomst til bygget.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett, flislagte overflater på kjøkkenet.
Vegger: Malt glassfiberstrie på vegger.
Himling: Sparklet og malte plater.

Bad:
Badet er fra byggeåret, delvis oppgradert i 2023. Fliser på betong. Hovedsluk i metall. Hjelpesluk i plast i dusjsonen. Flislagte overflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Dusj nisje på gulv med glassfelt, to servanter, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp i badet (ikke varmekabler i dusjsonen).

WC:
Eget toalettrom med servant og gulvstående klosett.

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter. Kompositttstein benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2007.
- Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
- Leilighetens stoppekran er lokalisert i kasse bak vegghengt klosett i badet.
- Avløpsrør i plast.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører
Det er noe eldre fuktskader/svelling nederst på døren i kjøkkenet. Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stuen. Høydeforskjell på gulver i øvrige rom er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Varmtvann
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg i dette tilfellet 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. Varmtvannsberederen er på 2000+2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

Overflater på innvendige gulv
Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Overflater på innvendige vegger
Det er observert noe riss/sprekker i enkelte hjørner. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, og generelt noe slitte overflater med merker og oppsprekking.

Utvendig solavskjerming
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder og påvist slitasje på duken.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 6. etasje
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Helhetsvurdering – Bad, 6. etasje
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på øvrige deler våtrommet utenfor dusjsonen. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at

konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner da det ikke er membran/fukttett sjikt utenfor dusjssonen. Kostnadsestimat er satt for full totalrenovering av våtrommet. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. TG: 3
Utbedringskostnad: kr. 250 000-500 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen

Parkering

Leiligheten eier én garasjeplass i fellesanlegg. Garasjeplassen kan fritt omsettes (bod i bakkant følger leiligheten og ikke garasjeplassen).

Det er heisadkomst direkte fra både garasjeanlegget og hovedinngangen opp til leilighetsplan.

Garasjeplassen er tinglyst med ideell andel 1/42 på gnr. 38, bnr. 304, snr. 1.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badekar byttet til dusj

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble foretatt av Sameiet

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med fasader i teglstein og plater/panel på balkonger.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper. Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner, samt varmekabler i gulvstøp i badet (ikke varmekabler i dusjsonen).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 478,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 478,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Kabel-TV/bredbånd (Altibox Flex M), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, drift og vedlikehold

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader: kr 4.062,– pr. md.

Garasje: kr 316,– pr. md.

Infrastruktur elbillading: kr 100,– pr. md.

Les mer om hva som er inkludert i Altibox Flex M her:

https://www.altibox.no/boligselskap/flexm/

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 442 362,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 769 447,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den

nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Majorstutorvet, orgnr. 879827582

Om sameiet

Sameiet Majorstutorvet er et kombinert bolig- og næringssameie med 126 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner. Sameiet omfatter også 5 garasjeseksjoner med i alt 154 parkeringsplasser. I næringsseksjonene drives det dagligvarehandel (Coop Extra), bibliotek (Deichmann) og helseklinikk (Klinikk for Alle).

Forretningsfører for sameiet er Solibo AS. Revisor er BDO AS.
Vaktmestertjenestene utføres av Majorservice AS. Protector Forsikring ASA sameiets forsikringspartner.

Bodene i seksjon garasjen (seksjon 1, 2, 4, og 6 samt fem boder i seksjon 5) fordeles mellom seksjonseierne i sameiet av styret.

Boligselskapets hjemmeside: https://www.majorstutorvet.no og home.solibo.no/hp/majorstutorvet/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/majorstutorvet/kontakt

Styrets arbeid i 2024 (oppsummert):
•Drift: Sameiet har hatt egen driftsleder i 33 % stilling, noe som har sikret god oppfølging av vedlikehold, lovpålagte kontroller og daglig drift.
•Garasjeoppgradering: Garasjeanlegget ble oppgradert og åpnet igjen 31.08.2024. Prosjektet ble ca. 15 % dyrere enn stipulert grunnet uforutsette arbeider (gulvavretting og ny kabling). Garasjen fremstår nå mer ryddig, med bedre renhold og mindre støv i bodene.
•Boder: Omfordeling og ombygging av enkelte boder for å sikre at alle seksjonseiere har bod i indre garasje.
•Hovedvannkran: Hovedkran ble skiftet ut og vannmåler installert som forebyggende tiltak, med forventet reduksjon i vannavgifter.
•Kameraovervåking: Prosjekt igangsatt for å vurdere utskifting av eldre kamera-/videoovervåkingssystem.
•Låsesystem: Arbeid startet med anskaffelse av elektronisk låsesystem for fellesdører, planlagt gjennomført i 2025.
•Ventilasjon: Videre oppfølging av ventilasjonssystemet, med nødvendige tekniske utskiftninger i enkelte stammer.
•Sykkelparkering: Sykkelstativene i indre garasje er oppgradert. Det er inngått avtaler om forbedret utendørs sykkelparkering, og etablert nye plasser ved garasjen – spesielt tilpasset store el-sykler. Styret vurderer videre utvidelse av

innendørs kapasitet.
•Måker på taket: Mulige tiltak er vurdert, men handlingsrommet er begrenset. Styret forholder seg til gjeldende anbefalinger fra myndighetene.
•Brannøvelser: To brannøvelser er gjennomført for næringsseksjonene.
•Sommerfest: Tradisjonell hagefest ble arrangert i atriet 20.06.2024.
•Oppussing og støy: Styret har fulgt opp klager på støy og presisert at støyende arbeid kun skal foregå mellom kl. 08:00–17:00.
•Renovasjon: Mangelfull kildesortering er fulgt opp med informasjon og oppfordring om bedre sortering for å unngå gebyrer.
•Inngangsparti: Forslag om oppgradering av blomsterurner er vurdert, men ikke prioritert grunnet kostnader. Alternative løsninger for beplantning vurderes.
•Kommunikasjon: Informasjon formidles via digitale oppslagstavler i oppgangene og via sameiets nettside, hvor beboerne også kan publisere egne meldinger.

Tidligere vedlikeholdsarbeid:
- Sameiet har oppgradert fellesarealer samt utført andre vedlikeholdsoppgaver i 2015 og 2016. Finansiert gjennom innkalling av ekstra driftstilskudd fra sameierne i 2015 og 2016. Vedlikeholdsprosjektene er avsluttet i 2016.
- Sameiet har totaloppgradert sameiets brannvarslingsanlegg i 2019. Innkalling av ekstra driftstilskudd i 2019 fra sameierne for å finansiere kostandene på kr. 1,4 mill.
- Nye hovedinngangsdører til sameiet med ny automatikk, nytt ringetablå og ny låssamt automatikk av indre utgangsdører installert i 2020.
- I 2020 ble det skiftet heismotor til heis i G17 og innkjøp reservedeler til heisene, oppussing begge heisstoler med nytt telefonsystem og alarm til en kostnad på omkring kr. 1 mill. i 2020 ble tak vasket og det ble skiftet takstein/taktekking.

Styreleder opplyser om følgende:
Følgende prosjekter er planlagt for 2026:
• Utbedring av membraner på fire resterende balkonger i 6.etasje (dette utgjør en del av "skallsikringen" av bygningsmassen da disse gulvene/dekket er en del av takkonstruksjonen i bygget)
• Utskiftning av lysarmaturer til LED-belysning i fellesarealene (planlagt prosjektert i 2026, utføres 2027/2028)
• Utskiftning av vifte i en ventilasjonsstamme (2026/2027)

Det ble innført en økning av felleskostnadene lik 12,5 % f.o.m. 01.01.2026. Årsmøtet i april 2026 vedtar evt. ytterligere økning av felleskostnadene. Det diskuteres om det skal foreslås en ytterligere økning på 10 % f.o.m. 01.07.2026, men dette er ikke vedtatt.

Sameiet har relativt god likviditet tilsvarende ca. kr. 18 000 per seksjon som "bufferkapital". "Anbefalt norm" er etter hva jeg forstår kr. 15 000 per seksjon.

Ordinært årsmøte skal avholdes 15. april 2026.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan erverve eller bo i boligseksjoner.
Ved salg eller utleie av boligseksjon plikter seksjonseier å melde dette skriftlig til styret eller forretningsfører.
En leietaker kan ikke flytte inn i boligen uten samtykke fra styret eller forretningsfører. Utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjonseier skal melde all utleie – både kort og lang tid – til styret med angivelse av når, for hvor lenge

og navn på leietager(e).

Informasjon om fellesgjeld

Ingen felles lån

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet fikk i 2024 et regnskapsmessig underskudd på kr 1.555.049 mot budsjettert underskudd på kr 644.897. Avviket på kr 910.152 skyldes i hovedsak regnskapsført avvik mellom innkrevde og påløpte kostnader til garasjeoppgraderingen med kr 754.039.

Innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne har i 2024 vært uten problemer. Ekstra innkalling av kapital fra seksjonseierne bidrar til at sameiet er i ferd med å bygge opp kapital til et vedlikeholdsfond for å håndtere større vedlikeholdsbehov.

Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer kan erverve eller bo i boligseksjoner.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Hunder må ikke luftes i atriets fellesareal.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1466176

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 335 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet i et etablert og tilbaketrukket boligområde på Majorstuen/Marienlyst med nærhet til alt av servicetilbud. Majorstuen er kjent som et sentrumsnært og attraktivt boligområde og et viktig trafikk- og kollektivknutepunkt i Oslo. I Bogstadveien finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter og motebutikker. Valkyrien senter åpnet nylig dørene med flere moteforretninger, food court og Vinmonopol. Kort vei til velkjente Colosseum kino og Sats Colosseum.

Sameiet har en pent opparbeidet bakgård. Det er kvartalsbebyggelse med

forhager og god avstand mellom alle byggene i nærområdet. Flere flotte grøntområder som Marienlystparken, Stensparken og Frognerparken med meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. En tur med T-banen tar deg til Sognsvann, Holmenkollen og Nordmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Nærmeste matvarebutikk er Coop Extra i samme bygg. Søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien ligger henholdsvis ca. 200m og 300m fra leiligheten. For et bredere utvalg har du både Meny Colosseum og Jacobs Majorstuen med ferskvaredisk og landets beste grøntavdeling.

Majorstuen T-banestasjon trafikkeres av alle linjer, tre trikkelinjer og fem busslinjer, et av de største kollektivknutepunktene i hovedstaden. Her tar du deg raskt og enkelt til alle kanter av byen.

Offentlig kommunikasjon
Se ruter.no for nærmere informasjon og rutetabell.

Skoler og barnehager
Se vedlagt Nabolagsprofil for nærmere info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.06.1991.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
- Det er bygget ett soverom i deler av stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2523, datert 05.03.1981. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Valkyriegata 21 B - innlemming av kjellerarealer til leilighet og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/21367 - Byggesak
Mottatt sak: 07.11.2025
Status: Under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/38/304/128:
04.07.1985 - Dokumentnr: 40135 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:302 Snr:7
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1988 - Dokumentnr: 78311 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:305
Bestemmelse om bruksrett ang. hage
Kan ikke slettes uten samtykke fra BNR 305
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1988 - Dokumentnr: 78312 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:305
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1990 - Dokumentnr: 23529 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
FØRSTE TGL. KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1991 - Dokumentnr: 35395 - Erklæring/avtale
Kontrakt vedr. nettstasjon nr. 492 på d.e. Kontrakten gjelder så leng OL leverer elektrisk energi til d.e. m.fl. best.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1990 - Dokumentnr: 23529 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 128
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/20060
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 137 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 28 000,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 7 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-

Samlet skal selger betale kr. 186 120,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2026

Ansvarlig megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Harald Hårfagres gate 2

Harald Hårfagres gate 2

Nabolaget Colosseum - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	**6 min**
711 elever, 46 klasser	0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**9 min**
975 elever, 70 klasser	0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**18 min**
812 elever, 47 klasser	1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**14 min**
417 elever, 24 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**17 min**
412 elever, 30 klasser	1.4 km
Kristelig gymnasium	**17 min**
450 elever, 15 klasser	1.4 km
Heltberg Bislett	**18 min**

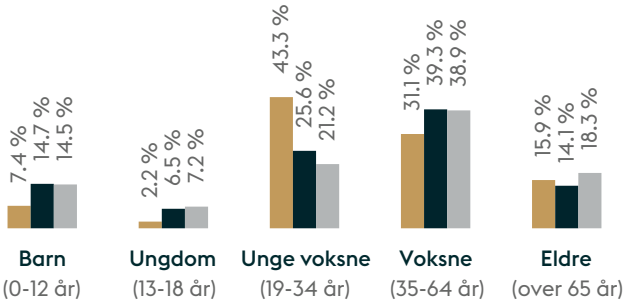
Offentlig transport

Majorstuen	**2 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.2 km
Majorstuen i Kirkeveien	**2 min**
Linje 20, 28	0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset	**4 min**
Linje 11	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	**6 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.3 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.6 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	**4 min**
57 barn	0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	**5 min**
58 barn	0.4 km
Friggfeltet barnehage (1-5 år)	**7 min**
23 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Marienlyst skole	5 min
Tørteberget 1	6 min
Synergy	5 min
Artesia Trening	6 min

«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HARALD HÅRFAGRES GATE 2, 0363 OSLO

Gnr: 38 Bnr: 304 Seksjon: 128
0301 OSLO kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	11/02/2026
Utskriftsdato:	24/02/2026
Oppdragsnummer:	98919
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i 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
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 6.etasje og kjeller.
Leiligheten ligger i 6. etasje med balkong.

Leiligheten har medfølgende parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via felles garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Standard
Leilighet med standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eiers representant utført i den senere tid:

2023: Oppgradering av dusjsone i eksisterende bad.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1990, 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:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 6. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Utvendig solavskjerming

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 6. etasje) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 500 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 250 000 – 500 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sverre Andre Harvei
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Sverre Andre Harvei , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 38 Bnr: 304 Seksjon: 128
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 336 m²
Eierbrøk seksjon:	117 / 20060
Hjemmelshaver:	Sverre Ingemann Harvei & Unni Harvei (død)
Adresse:	Harald Hårfagres gate 2, 0363 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	11/02/2026		Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.		
Egenerklæring	30/01/2026		Egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	10/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1990

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
6. etasje	110	8	0	24
Sum bolig:	110	12	0	24
Sum BRA:	122			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom, Bod	Ekstern bod	

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 murverk med fasader i teglstein og plater/panel på balkonger.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Byggetegninger datert 23.03.1990.
Mindre endringer: Oppført lettvegg og etablert et ekstra soverom som del av stuen.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene og slik de er godkjent på tegninger.

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: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
2023: Oppussing i forbindelse med etablering av dusjsone i eksisterende bad.

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, produsert i 1991.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvindu/takvindu med isolerglass, montert i et soverom.
Det er opplyst av eiers representant at vinduet ble skiftet i 2009.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand (produsert i 1990).
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991, montert i stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er noe eldre fuktskader/svelling nederst på døren i kjøkkenet.

Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte malte innvendige dører.
Foldedør montert mellom stue og kjøkken.
Dør med glassfelt mellom stue og entré.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré/gang og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stuen.
Høydeforskjell på gulver i øvrige rom er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

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: Altan i betongkonstruksjon med adkomst fra stue og kjøkken, ca. 24 m². Dekke i betong belagt med terrassebord av kompositttmateriale, og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 124 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Tyder

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 120 liter, produsert i 2007, montert i benkeskap i kjøkkenet.
Tilkobling av strøm via støpsel i stikkontakt.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg i dette tilfellet 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.

Varmtvannsberederen er på 2000+2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Leilighetens stoppekran er lokalisert i kasse bak vegghengt klosett i badet.
Avløpsrør i plast.

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

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i bad og wc. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Ventilator i kjøkken avtrekk til ventilasjonskanal.
Friskluftsventil på yttervegg i et soverom.
Frisksluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ok avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. 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 glatte fronter. Kompositttstein benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2012.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

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: Flislagte overflater i kjøkkenet.
Gulvbelegg i boden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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 på vegger.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe riss/sprekker i enkelte hjørner.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, og generelt noe slitte overflater med merker og oppsprekking. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i kjøkkenet.
Høyeste punkt i stuen er målt til ca. 3,30 m.
I et soverom er høyden målt til 2,07-2,40 m.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter, montert i entré/gang.
Garderobeskap med glatte fronter, montert i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk styrte markiser er montert tilknyttet altanen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og påvist slitasje på duken. TG: 2

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 foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod i leiligheten.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i gulvstøp i badet (ikke varmekabler i dusjsonen).

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men kurs fortegnelsen bør oppdateres med alle nødvendige opplysninger.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Det er fremvist samsvarserklæringer gjeldende for skifte av belysning og mindre arbeider på det elektriske anlegget datert 2012, 2013, 2014, 2016, 2022 og 2024.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for øvrige deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget fremstår i hovedsak med standard fra byggeåret. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, endringer eller eventuelle større oppgraderinger.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

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, 6. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret, delvis oppgradert i 2023.

Det ble i 2023 gjennomført en oppgradering på deler av våtrommet som innebar å etablere en dusjsone med nytt hjelpesluk og membran + fliser. Det er ikke gjort en totalrenovering av badet og øvrige deler av våtrommet er derfor fra byggeåret.

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av oppgraderingen fra 2023. Fakturaer for utført arbeid er fremvist.

Helhetsvurdering – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Hovedsluk i metall. Hjelpesluk i plast i dusjsonen.
Flislagte overflater.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Dusj nisje på gulv med glassfelt, to servanter, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på øvrige deler våtrommet utenfor dusjsonen.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner da det ikke er membran/fukttett sjikt utenfor dusjssonen.

Kostnadsestimat er satt for full totalrenovering av våtrommet. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 250 000-500 000,-

Hulltaking – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Det er via kasse til vegghengt klosett gjort inspeksjon og målinger og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Det vises for øvrig til at vegger i våtsonen i dusjen er oppgradert i 2023 (nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse foreligger).

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 6. etasje

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

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 ivaretatt. 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. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
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^2), 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 arealtyper 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 takstoppdrag. 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 befaringsdato 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.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Harvei, Anne Cecilie	9578-5999-4-1334338	2026-02-02 09:04:53
Harvei, Sverre Andre	9578-5999-4-1920248	2026-01-30 12:45:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0050/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harald Hårfagres gate 2, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Sverre Ingemann Harvei

Fullmektige
Anne Cecilie Harvei for Sverre Ingemann Harvei
Sverre Andre Harvei for Sverre Ingemann Harvei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 1990

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Sverre Ingemann Harvei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1364076
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badekar byttet til dusj

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble foretatt av Sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0050/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Harvei, Sverre Andre	**2026-01-30**	**Harvei, Anne Cecilie**	**2026-02-02**

Identifikasjon

bankID Harvei, Sverre Andre

Identifikasjon

bankID Harvei, Anne Cecilie

Signicat

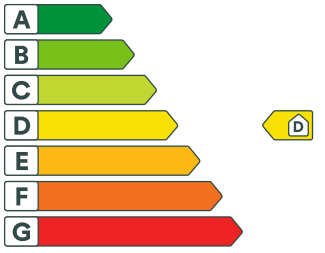
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

D

Adresse	
Harald Hårfagres gate 2, 0363 OSLO	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253249**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81047669**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **304**
Seksjonsnummer **128**	Bruksenhetsnummer **H0603**



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 **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,14 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 366 kWh**

A
G
D

Harald Hårfagres gate 2, 0363 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Harald Hårfagres gate 2, 0363 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Montér 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 3: 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 4: 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.Kjøl - 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Spørsmål om energiattesten

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

Nordvik Frogner
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Majorstutorvet**

28.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.01.2026

Boligselskap: Sameiet Majorstutorvet
Organisasjonsnr: 879 827 582
Gnr./bnr: 38 / 304
Eier(e): Sverre Ingemann Harvei / Unni Harvei

Seksjonsnr: 128
Adresse: Harald Hårfagres gate 2, 0636 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: https://majorstutorvet.no/
home.solibo.no/hp/majorstutorvet
E-post til styret: styret@majorstutorvet.no

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:** Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:** Protector Forsikring ASA, avtalenr. 1466176
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:** Ingen
· **Tomt:** Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer en parkeringsplass.
Parkering tinglyses gnr. 38, bnr. 304, snr. 1 (ideell andel 1/42)

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.062,– pr. md.
Garasje	kr 316,– pr. md.
Infrastruktur elbillading	kr 100,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.478,– pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:
Altibox Flex M, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 21 430	kr 3 344

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Majorstutorvet
9. april 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Majorstutorvet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 09.04.2025
Tidspunkt: 19:00 (Informasjonsmøte fra kl. 18:00)
Sted: Majorstuen seniorarena - Slemdalsveien 3A

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNKOMNE FORSLAG
   6.1 Oppdatering av husordensregler

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Terje Løwer	På valg:	2025
Styremedlem	Aud Nistov	På valg:	2026
Styremedlem	Didrik Lilja	På valg:	2026
Styremedlem	Per Wilhelm Johnsen	På valg:	2026
Styremedlem	Jack Andreassen	På valg:	2025
Varamedlem	Kyrre Rickertsen	På valg:	2025

Valgkomité for perioden 2024/2025 er Øyvind Rogne og Christian Stenseng.

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://majorstutorvet.no/

Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon.

SCAN ME

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer: 1466176

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Styrets årsberetning 2024 – Sameiet Majorstutorvet

Om Sameiet Majorstutorvet

Sameiet Majorstutorvet er et kombinert bolig- og næringssameie med 126 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner. Sameiet omfatter også 5 garasjeseksjoner med i alt 154 parkeringsplasser. I næringsseksjonene drives det dagligvarehandel (Coop Extra), bibliotek (Deichmann) og helseklinikk (Klinikk for Alle).

Styret

Styret har avholdt 10 styremøter i løpet av 2024.
Styret har bestått av:

- Terje Løwer, G17 (styreleder)
- Didrik Lilja, HH2
- Jack Andreassen, HH2,
- Aud Nistov, HH2
- Per W. Johnsen, representant for næringsseksjonene
- Kyrre Rickertsen, HH2 (varamedlem)

Årsregnskap – sameiets økonomi

Sameiet fikk i 2024 et regnskapsmessig underskudd på kr 1.555.049 mot budsjettert underskudd på kr 644.897. Avviket på kr 910.152 skyldes i hovedsak regnskapsført avvik mellom innkrevde og påløpte kostnader til garasjeoppgraderingen med kr 754.039.

Innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne har i 2024 vært uten problemer.
Ekstra innkalling av kapital fra seksjonseierne bidrar til at sameiet er i ferd med å bygge opp kapital til et vedlikeholdsfond for å håndtere større vedlikeholdsbehov.

Sameiet står overfor en del større prosjekter i årene som kommer. Disse vil medføre ekstra store investeringer. Dette gjelder blant annet:

- Utbedring av balkonger i 6. etasje for å forebygge vannskader
- Oppgradere sprinkleranlegg i garasjeanlegg for å sikre at dette er i tråd med gjeldende lover og forskrifter
- Innføring av elektronisk låsesystem på fellesdørene
- Utskifting av kamera-/videoovervåkingssystem
- Enøk-tiltak
- Oppgradering av ventilasjonsanlegg i flere stammer
- Oppgradering av belysning til LED i korridorene

Styret vil komme tilbake med utfyllende informasjon om prioriteringer, framdriftsplaner og kostnadsoverslag.

Saker som sameiet har arbeidet med 2024

Drift av sameiet
Sameiet har egen driftsleder ansatt i 33 % stilling. Dette betyr at sameiet har god styring på forefallende vedlikehold, lovpålagte kontrollrutiner, og god oversikt over den daglige driften av sameiet.

Garasjeoppgradering
Årsmøtet 17.04.2024 fattet vedtak om at garasjeanlegget skulle oppgraderes. Etter en hektisk sommer kunne styret med stor glede meddele seksjonseierne om at det oppgraderte og tidsmessige garasjeanlegget kunne åpnes for alminnelig ferdsel 31.08.2024.
Kostnadene relatert til oppgraderingen var stipulert til kr 6.500.000 og skulle dekkes gjennom kontantinnbetaling fra seksjonseierne. Dessverre så tilkom det uforutsette kostnader, som i hovedsak skyldtes:
• Behov for avretting av gulv, som det ikke var mulig å få full oversikt over før alle biler og boder var fjernet fra garasjen.
• Behov for ny kabling for belysning på grunn av alder og slitasje på eksisterende anlegg, som først ble oppdaget ved demontering av gammel belysning.
De totale kostnadene for prosjektet ble ca.15 % mer enn opprinnelig stipulert.

I forbindelse med oppgraderingen av bodene/garasjeanlegget foretok styret en omfordeling/ombygging av enkelte boder for å sikre at alle seksjonseierne har disposisjonsrett til en bod i indre garasje.

Prosjektet er nå ferdig. Garasjen fremstår nå som betydelig ryddigere og penere. Oppgraderingen legger til rette for enklere og bedre renhold, og i kombinasjon med lukkede bodvegger kommer det langt mindre støv inn i bodene.

Hovedkran for sameiets vanninntak
Som et forebyggende tiltak for å hindre framtidig vannlekkasje og evt. stopp i vanninntaket, ble hovedvannkranen for sameiet skiftet ut. Samtidig ble det montert vannmåler. Sameiet vil mest sannsynlig kunne spare betydelige beløp i forhold til kommunale utgifter (vannavgift) ved montering av vannmåler.

Kamera-/videoovervåking
Sameiets kamera-/videoovervåkingssystem er av eldre dato, og det er behov for å skifte dette ut. Styret har startet et prosjekt for å vurdere mulige nye løsninger.

Låsesystem
Styret har et prosjekt pågående for anskaffelse av et elektronisk låsesystem for fellesdørene. Et elektronisk låsesystem anses som mer hensiktsmessig enn det eksisterende systemet – både for beboerne, sameiets faste leverandører og den kommunale omsorgstjenesten. Styret planlegger omlegging til nytt system i løpet av 2025.

Ventilasjonssystemet
Problemer relatert til ventilasjonssystemet har i flere år stått på styrets agenda. Det vises til tidligere års gjennomgang av funksjonalitet og problematikk. Det er gjort nødvendige tekniske utskiftninger i enkelte av ventilasjonsanleggets stammer.

Sykkelstativ
Sykkelstativene i indre garasje (ved oppgangen til G17 og HH2) er oppgradert. I tillegg er det gjort avtaler om oppgradering av sykkelparkeringen utendørs. I tillegg er det etablert nye sykkelparkeringsområder ved nedkjørselen til garasjen, spesielt for store, moderne el-sykler. Styret jobber med mulige løsninger for å utvide kapasiteten for innendørs sykkelparkering.

Måker på taket
Styret har vurdert mulige tiltak for å hindre sjenanse fra måker på taket (6. etasje). Det er imidlertid svært begrenset hva sameiet evt. kan foreta seg. Miljødirektoratet har gitt ut noen råd for hva man kan gjøre og ikke, se lenke nedenfor.
https://kommunikasjon.ntb.no/pressemelding/17904138/maker-som-braker-dette-kan-du-gjore?publisherId=17847187

Brannøvelser
Det er gjennomført to brannøvelser for næringsseksjonene.

Sommerfest
Den tradisjonelle hagefesten ble avholdt i atriet 20.06.2024.

Oppussing
Det har også i 2024 blitt meldt inn klager på støy i forbindelse med oppussing. Styret har oppfordret eierne av boligseksjonene til å sørge for at støyende arbeid (pigging, hamring, boring etc.) bare kan foregå i tidsrommet kl. 08:00 – 17:00.

Renovasjon
Styret har registrert at mange i sameiet fortsatt i 2024 ikke sorterer avfallet i plast, restavfall og papir på foreskrevet måte. Mangelfull kildesortering fører til klager fra renovasjonsvesenet og risiko for høye gebyrer. Styret oppfordrer alle til å lese oppslag og informasjon om renovasjon og kildesortering, samt at alle presser sammen papir og kartonger før papp legges i papircontaineren.

Oppgradering av inngangsparti
Styret har mottatt forslag om oppgradering av inngangsparti med utskiftning av eksisterende blomsterurner. Utskifting vil medføre kostnader som styret ikke kan prioritere. De eksisterende urnene har imidlertid også en funksjon som kollisjonsbeskyttelse for inngangspartiet (ref. lastebilleveransene til Coop Extra). Styret vurderer alternativ beplantning.

Kommunikasjon
Kommunikasjon til sameiets beboere skjer over de digitale oppslagstavlene i hovedinngangene for G17 og HH2. Her blir det publisert informasjon om oppussingsarbeid, reparasjoner, støyende arbeid, samt informasjon om hyggelige og trivselsskapende hendelser som for eksempel sommerfest og garasjegjenåpning. Alle beboere har anledning til å publisere på disse tavlene, som nabovarsler, garasjeleie, eller for ting man vil kjøpe, selge eller gi vekk.
På sameiets nettside www.majorstutorvet.no finner man husordensregler, vedtekter, kontaktinformasjon til styret m.m.

Forretningsfører
Forretningsfører for sameiet er Solibo AS.

Revisor
Revisor er BDO AS.

Vaktmestertjenester
Vaktmestertjenestene utføres av Majorservice AS

Forsikring
Protector Forsikring ASA sameiets forsikringspartner.

Sikkerhet/arbeidsmiljø m.v.
Det er ikke meldt om personskader eller ulykker på sameiets grunn i løpet 2024.

Ytre miljø
Driften av sameiet omfatter ingen forurensende aktiviteter, og styret har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak på området.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret er av den oppfatningen at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Majorstutorvet

Orgnr: 879 827 582

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 782 988**	**3 484 646**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-1 555 049	-701 658
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-1 555 049**	**-701 658**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 227 939**	**2 782 988**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 166 648	2 842 533
Kortsiktig gjeld	938 709	59 545
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 227 939**	**2 782 988**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	10 509 985	5 734 066	5 906 145	6 415 680
Annen driftsrelatert inntekt	3	80 574	192 194	79 225	1 582 560
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 590 559**	**5 926 260**	**5 985 370**	**7 998 240**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	409 605	278 974	338 409	341 000
Styrehonorar	5	231 000	250 000	220 000	231 000
Forsikring		539 248	435 620	538 000	668 040
Forretningsførsel		165 000	169 774	168 000	171 000
Revisjon		13 868	9 785	10 000	14 000
Kommunale avgifter		1 594 206	1 369 351	1 575 000	1 650 000
Energi/fyring		395 166	348 902	375 000	400 000
Kabel-TV/internett		626 689	604 351	640 000	649 000
Vedlikehold	6	7 007 270	2 181 777	1 748 858	2 436 080
Vaktmestertjenester		357 267	263 176	335 000	393 000
Renhold		395 682	299 095	385 000	364 000
Andre driftskostnader	7	486 747	473 197	297 000	222 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**12 221 749**	**6 684 002**	**6 630 267**	**7 539 320**
DRIFTSRESULTAT		**-1 631 190**	**-757 742**	**-644 897**	**458 920**
Finansinntekter		76 233	56 084	0	40 800
Finanskostnader		92	0	0	120
RESULTAT FINANSPOSTER		**-76 140**	**-56 084**	**0**	**-40 680**
Resultat		**-1 555 049**	**-701 658**	**-644 897**	**499 600**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-1 555 049	-701 658		
SUM DISPONERING		**-1 555 049**	**-701 658**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		66 397	-15 040
Forskuddsbetalte kostnader	9	675 802	3 434
Bankinnskudd		1 424 449	2 854 138
SUM OMLØPSMIDLER		**2 166 648**	**2 842 533**
SUM EIENDELER		**2 166 648**	**2 842 533**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	1 227 939	2 782 988
SUM EGENKAPITAL		**1 227 939**	**2 782 988**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		837 705	0
Skyldige offentlige avgifter	10	58 376	32 096
Annen kortsiktig gjeld	11	42 628	27 448
SUM KORTSIKTIG GJELD		**938 709**	**59 545**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 166 648**	**2 842 533**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	4 134 602
Parkering	3 350
Garasjer	534 193
Felleskostnader næring	1 143 505
Infrastruktur elbillading	105 300
Garasjeoppgradering	4 589 035
	10 509 985

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	48 136
Lokale-/lagerleie	16 564
Nøkler/portåpnere	15 874
Sum annen driftsrelatert inntekt	**80 574**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	288 744
Feriepenger	41 290
Arbeidsgiveravgift	73 748
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	5 822
Sum personalkostnader	**409 605**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 231 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	159 338
Vedlikehold VVS	696 949
Vedlikehold elektro	204 208
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	40 219
Drift/vedlikehold heis	282 906
Vedlikehold brannsikring	83 900
Vedlikehold parkering/garasje	114 276
Vedlikehold ventilasjon	82 401
Garasjeoppgradering	5 343 074
Sum vedlikehold	**7 007 270**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	9 108
Driftsmaterialer	35 514
Datautstyr og -rekvisita	20 000
Programvare/lisenser	6 000
Egenandeler forsikring	10 000
Fellesarrangement	18 862
Konsulenthonorar	238 974
Juridisk bistand	58 220
Kontorrekvisita	2 306
Telefon	10 377
Porto	196
Frysebokser	7 091
Kontingenter	1 953
Gaver	573
Styremøter	1 118
Generalforsamling/årsmøte	12 228
Øredifferanser	-8
Bank- og andre transaksjonskostnader	15 483
Velferdskostnader	13 229
Annen kostnad	15 387
Konstaterte tap på fordringer	10 138
Sum andre driftskostnader	**486 747**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 782 988
Overført til/fra egenkapital	-1 555 049
Opptjent egenkapital 31.12	**1 227 939**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	668 484
Andre forskuddsbetalte kostnader	7 318
Sum forskuddsbetalte kostnader	**675 802**

NOTE 10 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	36 694
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 860
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	5 822
Sum skyldige offentlige avgifter	**58 376**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	41 290
Mellomregning utlegg	1 337
Sum annen kortsiktig gjeld	**42 628**



BDO

BDO AS
Wilbergjordet 3
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MAJORSTUTORVET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAJORSTUTORVET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet og budsjettet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4.1 Ordinært styrehonorar:

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret økes fra kr. 231.000 til kr. 242.000 som samsvarer omtrentlig med anslaget for gjennomsnittlig lønnsøkning i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Vedtak:

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 242.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

4.2 Prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet:

Valgkomiteen foreslår at det utbetales en egen separat godtgjørelse til styret knyttet til prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet for sameiet i 2024. Denne kostnadsposten var beklageligvis ikke inkludert i kostnadsrammen som ble presentert for beboerne og godkjent på årsmøtet 17.4.2024. Kostnadsposten inngikk heller ikke i avregningen høsten 2024 etter prosjektets avslutning.

Valgkomiteen har i etterkant av prosjektet mottatt timelister for utført arbeid av styret. Valgkomiteen sin innstilling er at det legges til grunn en timepris for utført arbeid av styret som tilsvarer timelønn til driftsleder. Valgkomiteen foreslår basert på dette, et beløp på kr. 274 000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som separat godtgjørelse til styret. Valgkomiteen innstiller på at godtgjørelsen inklusiv arbeidsgiveravgift skal dekkes ved en engangsinnbetaling til sameiet, hvor en legger til grunn samme fordelingsnøkkel som ble benyttet ved garasjeprosjektet i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Valgkomiteen vil anmerke at styret ved fremtidige omfattende prosjekt i sameiet, bør inkludere kostnadsestimat for prosjektledelse og prosjektoppfølging i kostnadsrammer som blir presentert for sameiets beboere ved innhenting av fullmakt på årsmøter.

Vedtak:

Det foreslås et separat honorar på kr. 274.000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som godtgjørelse til styret.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Sameiet ledes av et styre som består av inntil 5 medlemmer. Det kan velges inntil 2 vararepresentanter. Styremedlemmene velges normalt for 2 år av gangen.

I henhold til sameiets vedtekter har Valgkomiteen følgende innstilling:

5.1 Valg av styremedlem:

- Styreleder: Terje Løwer (gjenvalg for 2 år)

5.2 Valg av styremedlem:

- Aud Nistov (ikke på valg – 1 år igjen)
- Didrik Lilja (ikke på valg – 1 år igjen)
- Jack Andreassen (gjenvalg for 2 år)
- Per W. Johnsen (ikke på valg – 1 år igjen – fra næringsseksjonene)

5.3 Valg av varamedlem:

- Kyrre Rickertsen (gjenvalg for 1 år).

5.4 Valg av valgkomité:

Øyvind Rogne stiller til valg som valgkomité for 1 år

Christian Stenseng stiller til valg som valgkomité for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Oppdatering av husordensregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Husordensregler oppdateres, se vedlegg for mer informasjon. Blant annet oppdateres følgende:

- Nytt punkt 8: Bruk av boder - omhandler regler for bodene: forbud mot farlige stoffer, maks høyde på oppbevaring (på grunn av sprinkleranlegg), krav til låsing, vedlikehold og fremleie.

Presiseringer og tillegg i eksisterende punkter:

- 4.5 Gassbeholdere: Det står nå eksplisitt at disse ikke skal oppbevares innendørs eller i fellesområder – ikke nevnt i 2024-versjonen.
- 5.14: Det er lagt til henvisning til mer informasjon på hjemmesiden om "uteplasser og balkonger".
- 5.6: Påminnelse om forsiktighet ved transport av innbo er mer detaljert.
- 7.4: Sykler med tralle må nå parkeres på dedikerte plasser – dette var ikke spesifisert før.
- 10.1: Formuleringen om å ikke slippe inn uvedkommende er mer tydelig.

Flere små endringer i språk og rekkefølge for klarhet.

Forslag til vedtak:

Det vedtas å oppdatere husordensreglene i tråd med forslag i vedlegg 2 (revidert versjon datert 27.03.2025), som erstatter tidligere versjon fra 17.04.2024.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Vedlegg 1:

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2025

I henhold til sameiets vedtekter har Valgkomiteen følgende innstilling:

Valg av nytt styre

Styreleder:

Leder: Terje Løwer (gjenvalg for 2 år)

Styremedlemmer:

Aud Nistov (ikke på valg – 1 år igjen)

Didrik Lilja (ikke på valg – 1 år igjen)

Jack Andreassen (gjenvalg for 2 år)

Per W. Johnsen (ikke på valg – 1 år igjen – fra næringsseksjonene)

Varamedlem:

Kyrre Rickertsen (gjenvalg for 1 år).

Styrehonorar

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret økes fra kr. 231.000 til kr. 242.000 som samsvarer omtrentlig med anslaget for gjennomsnittlig lønnsøkning i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Valgkomiteen foreslår at det utbetales en egen separat godtgjørelse til styret knyttet til prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet for sameiet i 2024. Denne kostnadsposten var beklageligvis ikke inkludert i kostnadsrammen som ble presentert for beboerne og godkjent på årsmøtet 17.4.2024. Kostnadsposten inngikk heller ikke i avregningen høsten 2024 etter prosjektets avslutning.

Valgkomiteen har i etterkant av prosjektet mottatt timelister for utført arbeid av styret. Valgkomiteen sin innstilling er at det legges til grunn en timepris for utført arbeid av styret som tilsvarer timelønn til driftsleder. Valgkomiteen foreslår basert på dette, et beløp på kr. 274 000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som separat godtgjørelse til styret. Valgkomiteen innstiller på at godtgjørelsen inklusiv arbeidsgiveravgift skal dekkes ved en engangsinnbetaling til sameiet, hvor en legger til grunn samme fordelingsnøkkel som ble benyttet ved garasjeprosjektet i 2024. Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

Valgkomiteen vil anmerke at styret ved fremtidige omfattende prosjekt i sameiet, bør inkludere kostnadsestimat for prosjektledelse og prosjektoppfølging i kostnadsrammer som blir presentert for sameiets beboere ved innhenting av fullmakt på årsmøter.

Valgkomiteen

Øyvind Rogne stiller seg fortsatt til disposisjon

Christian Stenseng stiller seg fortsatt til disposisjon

Vedlegg 2:

Husordensregler for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert 27/3 2025

1. Formål

1.1 Husordensreglene supplerer sameiets vedtekter og skal bidra til å skape gode og trygge boforhold.

1.2 Reglene inneholder bestemmelser om bruk og oppussing av seksjonene, fellesarealene og forhold som må følges av hensyn til sameiets drift og for å unngå unødvendig skader og kostnader.

2. Overholdelse

2.1 Beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter reglene, og ta ansvar for at reglene etterleves av alle husstandsmedlemmer og besøkende. Eierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av beboere og andre personer som er gitt adgang til bygget, også ved utleie.

2.2 Brudd på husordensreglene skal i første omgang ordnes opp gjennom direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med styret.

2.3 De enkelte seksjonseiere vil bli holdt økonomisk ansvarlig ved brudd på husordensreglene.

2.4 Styret har et spesielt ansvar for å påse at husordensreglene blir overholdt. Driftsleder og vaktmester er gitt myndighet av styret til å påse at reglene følges. Beboerne plikter å forholde seg til alle vedtak som styret beslutter i konkrete saker.

2.5 Sameierne og beboerne er ansvarlig for skader som måtte oppstå som følger av overtredelse av husordensreglene eller andre uaktsomme hendelser.

3. Ro og orden

3.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor sin egen leilighet og ikke bruke den slik at naboene sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn.

3.2 Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke av naboene, og må ha styrets godkjennelse.

3.3 Egne regler gjelder for støyende arbeid ved oppussing, se avsnitt 5.

4. Sikring mot brann og vannskade

4.1 Alle har plikt til å behandle ting slik at brann ikke kan oppstå. Alle har også en plikt til å gjøre det som er mulig for å begrense skadevirkningene ved en eventuell brann. Det vises til branninstruks og utfyllende informasjon på sameiets hjemmeside.

4.2 Rømningsveiene skal alltid være frie. Det skal ikke lagres eller settes noe i disse som kan hindre rømning. Selvlukkende dører skal ikke festes i åpen stilling med kiler eller lignende.

4.3 Det er lovpålagt at brannslukningsutstyr skal være tilgjengelig i enhver leilighet. Beboere skal være kjent med hvor dette utstyret er plassert og hvordan det brukes.

4.4 Enhver beboer har ansvaret for forsvarlig aktsomhet ved oppbevaring og opplading av batterier til elektriske fremkomstmidler.

4.5 Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs, inkludert alle fellesområder og boder.

4.6 Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet – både tilførsel og avløp.

4.7 Stoppekraner, rør og vannlåser innenfor seksjonen, samt varmtvannsbereder, er den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Gulvsluk i bad skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året.

4.8 Beboerne plikter å holde leiligheten tilstrekkelig oppvarmet – også ved fravær – for å hindre at rør fryser til.

4.9 De som har sluk og avløpssystem på balkonger i 6. etg. eller terrasser mot atriet i 2. etg. må selv sørge for å holde dette åpnet slik av vann ved snøsmelting eller store nedbørsmengder ikke skaper vannskader.

4.10 Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

5. Flytting, oppussing og skader

5.1 Støyende arbeid (f.eks. pigging, boring og gjentagende hamring) er bare tillatt på hverdager mandag til fredag, mellom kl. 08.00 og 17.00. Styret kan gi dispensasjon fra dette i spesielle tilfeller. Enhver plikter å utføre arbeidet til minst mulig sjenanse for naboer og næringsseksjonene.

5.2 Sjenerende støy ved oppussing over tid skal varsles som oppslag på de digitale oppslagstavlene ved begge inngangene minimum en uke før oppstart. Varselet må gi informasjon om hvilket tidsrom oppussingen vil foregå, fremdriftsplan og telefonnummer til eier og kontaktperson til utførende håndverker. Eier må varsle de næringsdrivende, som for øyeblikket er Deichman bibliotek, Klinikk for Alle og Coop Extra. Fordi Klinikk for Alle utøver virksomhet som er lite forenelig med støyende arbeid, og eier må kontakte klinikken slik at man enes om når det arbeidet kan utføres. Klinikken har preferanse for at pigging gjøres så sent som mulig på dagen, og ikke på mandag og tirsdager.

5.3 Ombygging/rehabilitering som omfatter omlegging av vann- og avløpsrør, ventilasjonssystemet, elektriske anlegg mv. skal utføres av autorisert personell i samsvar med gjeldende lovverk. Slike endringer skal godkjennes av styret på forhånd da det kan påvirke husets konstruksjon. Den enkelte beboer må vise aktsomhet slik at sluk ikke tettes.

5.4. Oppstår det skader/feil i leilighetene som sameiet er ansvarlig for, skal sameiets styre eller driftsleder kontaktes umiddelbart. Utgifter vil bare bli refundert i den grad det er avklart på forhånd.

5.5 Ved skifte av ventilator/kjøkkenhette skal denne være beregnet for sameiets felles avtrekksvifte. Det er ikke tillatt å ha ventilator/kjøkkenhette med motor. Det kan gis unntak for omluftsventilator (med kullfilter) som ikke er tilknyttet Sameiets felles avtrekksanlegg. Før slikt unntak må driftleder kontaktes.

5.6 Det må utvises forsiktighet når innbo, og bygningsmaterialer mv. transporteres ut og inn av bygget. Gulvene i fellesarealene må tildekkes hvis de kan bli skadet. Eier er ansvarlig for enhver skade som blir påført eiendommen i forbindelse med slike aktiviteter.

5.7 Overbelastning av heisene er ikke tillatt. Man må bruke nøkkelen i heisen istedenfor å holde dørene oppe ved tvang.

5.8 Mellomlagring av innbo, byggematerialer o.l. i fellesarealer bør unngås, med henvisning til punkt 4.2 angående rømningsveier ved brann.

5.9 Alle fellesarealer, inkludert heis, som blir tilsmusset i forbindelse med ombyggingsarbeider, oppussing og flytting skal rengjøres omgående uten kostnad for sameiet.

5.10 Avfallsbeholdere og søppelkasser skal ikke brukes til avfall fra ombyggingsarbeider, oppussing og flytting. Store sekker for eget avfall for henting (f.eks. iSekk) skal fjernes så snart som mulig.

5.11 Kontakt styret hvis badet skal rehabiliteres. Badene våre er av tidlige prefabrikkerte badekabiner av Leca®-lignende materialer (ikke plassbygde) så her må man være svært oppmerksom.

5.12 For unngå å utløse brannalarm under oppussing må branndetektorer dekkes til eller kobles ut. Kontakt driftsleder ved behov for assistanse.

5.13 Detektorer (følere) og utkoblingsenhet som er tilknyttet byggets brannvarslingsanlegg og svarapparat til byggets porttelefonanlegg skal kun demonteres og vedlikeholdes av våre leverandører.

5.14 Standardheving som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og balkongskiller, endring av farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet. Utfyllende informasjon om balkonger og uteplasser ligger på sameiets hjemmeside under fanen 'Uteplasser og balkonger'.

5.15 Varmepumpe er ikke tillatt.

6. Balkonger og terrasser

6.1 Det ikke tillatt å:

a. Mate fugler
b. Riste tepper
c. Grille med kullgrill
d. Overvanne blomsterkasser og krukker mm.

7. Bruk av fellesarealer

7.1 Det er ikke tillatt med ballspill i atriet og på det hellebelagte området rundt bygningen.

7.2 Fugler skal ikke mates.

7.3 Atriet skal ikke benyttes til sammenkomster av selskapelig art eller til andre organiserte gruppesammenkomster uten styrets skriftlige godkjenning. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.

7.4 Biler, sykler og motorsykler/scootere skal plasseres i garasjeanlegget på anviste plasser. Sykler større enn en tradisjonell sykkel (f.eks. med tralle) skal parkeres på dedikerte plasser.

7.5 Avfallsposer, barnevogner, sko, eller andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i fellesarealene, inkludert korridorer. Dette er også i henhold til brannsikkert under punkt 4.2.

8. Bruk av boder

8.1 Gjenstander som er sårbare for endringer i temperatur, luftfuktighet eller luftkvalitet (som f.eks. kan føre til vond lukt og mugg) skal ikke oppbevares i bodene.

8.2 Oppbevaring av farlige stoffer som eksplosiver, gassflasker, brennbare væsker, giftige stoffer eller våpen skal ikke lagres i bodene.

8.3 Bodene skal alltid holdes avlåst etter bruk.

8.4 Det er ikke tillatt å skru opp eller montere knagger, hyller eller andre installasjoner på bodveggene i aluminium.

8.5 På grunn av sprinkleranlegget i garasjen skal det ikke oppbevares gjenstander i bodene høyere enn skillevegger mot nabobod(er). Fri avstand opp til himling i bodene skal være på minimum 20 cm.

8.6 Beboerne må, når forholdene krever det, gi sameiet/driftsleder tilgang til bodene for inspeksjon, vedlikehold eller endringer på bodene.

8.7 Fremleie av disposisjonsrett til bodene er ikke tillatt uten sameiets skriftlige samtykke.

8.8 Skader på bodene skal umiddelbart rapporteres til driftsleder.

9. Avfall

9.1 Avfallsrommets beholdere skal kun brukes til husholdningsavfall, som skal emballeres og sorteres i samsvar med gjeldende retningslinjer for kildesortering. Avfall som ikke inngår i kildesortering tillates ikke plassert i avfallsrommet.

9.2 Søl utenfor avfallsbeholderne må ryddes opp.

9.2 Enhver forsøpling av arealet rundt bygningen, av inngangspartiet, atriet eller annen av de ovennevnte fellesrom og arealer, er ikke tillatt.

10. Låsing av dører, navneskilt, mv.

10.1 Inngangsdører, dør ved siden av garasjeport, dører ut til atriet og dører til avfallsrom skal alltid holdes låst. Sørg for at det ikke slippes inn uvedkommende.

10.2 Alle beboer må sørge for at ringeklokketablået og postkassene er utstyrt med navn på beboer(ne). Det godtas kun originale skilt bestemt av styret. Ved behov for forandring av navn på ringeklokketablået eller postkasse, skal beboer henvende seg til driftsleder/styret.

10.3 Dørbrytere for å holde inngangsdører åpne må kun brukes ved behov. Bryteren må alltid settes tilbake når området forlates.

11 Informasjon om overvåkning

11.1Deler av sameiets fellesarealer kameraovervåket av hensyn til sikkerheten for beboerne, i henhold til gjeldende regler for personvern. Kameraene overvåker fellesområder som inngangspartier, trapperom i 1. og kjelleretasje, parkeringskjeller, og avfallsrom. Videoovervåkning er ment til å gi beboerne en følelse av trygghet ved å hindre og ettergå uønskede hendelser, som brudd på husordensreglene, trakassering og kriminalitet i sameiet fellesområder.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MAJORSTUTORVET

Møtedato:	09. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Majorstuen seniorarena - Slemdalsveien 3A

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Aud Nistov foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Lars Christian Fredrik Stenseng og Øyvind Rogne foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

51 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 53 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Kommentarer til saken:

1. *Det er ønskelig at vedlikeholdsfondet holdes regnskapsmessig atskilt fra driftsbudsjettet, og at vedlikeholdskostnader føres separat.*
2. *Det var ønskelig å få protokollført at budsjettet for 2024 ikke ble vedtatt på forrige ordinære årsmøte. Fremtidige budsjetter bør utarbeides og fremlegges tydelig, og behandles som en egen sak på årsmøtet. Eventuelle revisjoner av budsjettet skal fremgå eksplisitt av innkallingen.*
3. *Budsjettet for garasjeprosjektet burde inngått i budsjettet for 2024 ettersom at påløpte kostnader for garasjeprosjektet var inkludert i årsregnskapet for 2024 (avviket mellom budsjetterte driftskostnader for 2024 og faktiske driftskostnader mht. vedlikehold var ca. 5,25 Mkr)*
4. *Det ble foreslått at investeringer bør føres utenfor driftsregnskapet.*
5. *Ved vurdering av felleskostnadene bør også ekstraordinære kapitalinnkrevinger inngå, for å gi et mer helhetlig og korrekt bilde av økonomien.*

Årsregnskapet 2024 og budsjett 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

4. Godtgjørelse til styret

4.1 Ordinært styrehonorar

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 242.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

4.2 Prosjektledelse og oppfølging av garasjeprosjektet

Det foreslås et separat honorar på kr. 274.000 (inklusive arbeidsgiveravgift på 14,1%) som godtgjørelse til styret.

Det separate honoraret innbetales gjennom en ekstraordinær innbetaling.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Terje Løwer ble valgt som styreleder for 2 år ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Jack Andreassen ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Kyrre Rickertsen ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

5.4. Valg av valgkomité

Øyvind Rogne og Christian Stenseng ble valgt som valgkomité for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Terje Løwer	På valg: 2027
Styremedlem:	Jack Andreassen	På valg: 2027
Styremedlem:	Aud Nistov	På valg: 2026
Styremedlem:	Didrik Lilja	På valg: 2026
Styremedlem:	Per W. Johnsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Kyrre Rickertsen	På valg: 2026

Valgkomiteen består av Øyvind Rogne og Christian Stenseng frem til 2026.

6. Innmeldte saker

6.1 Vedtektsendring

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Det vedtas å oppdatere husordensreglene i tråd med forslag i vedlegg 2 (revidert versjon datert 27.03.2025), som erstatter tidligere versjon fra 17.04.2024.

Vedtak:
Godkjent ved akklamasjon.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Aud Nistov

Protokollvitner:
Christian Stenseng og Øyvind Rogne

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET MAJORSTUTORVET Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Aud Nistov
aud.nistov@offshorenorge.no
+4741573182

22-04-2025 08:54:51 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 62.92.120.250

ØYVIND ROGNE Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Øyvind Rogne
oerogne@online.no
+4798255426

21-04-2025 06:58:08 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.174.31

LARS CHRISTIAN FREDRIK STENSENG Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Lars Christian Fredrik Stenseng
tilmeg1@gmail.com
+4791713436

13-04-2025 18:43:03 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.208.131

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Majorstutorvet

Torsdag 9. oktober 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Majorstutorvet

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **9. oktober 2025**
Tidspunkt: **kl 18:00**
Sted: **Majorstuen Seniorarena**
Slemdalsveien 3 a
0369 Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **VALG AV TILLITSVALGTE**

1. KONSTITUERING

1. **Valg av møteleder**
2. **Valg av protokollfører og protokollvitne**
3. **Registrering av antall stemmeberettigede i møtet**
4. **Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**

2. VALG AV TILLITSVALGTE

2.1 Valg av styreleder

Styreleder har fratrådt sin rolle, og det er derfor nødvendig å velge en ny styreleder.

Valgkomiteen har innstilt Aud Nistov som styreleder. Hun foreslås valgt med virkning fra dette ekstraordinære årsmøtet frem til ordinært årsmøte 2026.

2.1 Valg av styremedlem

Da Aud Nistov tidligere har hatt verv som ordinært styremedlem, foreslås det at vara Kyrre Rickertsen trer inn i rollen som ordinært styremedlem frem til ordinært årsmøte 2026.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MAJORSTUTORVET

Møtedato:	Torsdag, 9. oktober 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Majorstuen Seniorarena Slemdalsveien 3 a 0369 Oslo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Christian Stenseng foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
27 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 30 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av tillitsvalgte

2.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.

Aud Nistov ble valgt som styreleder frem til ordinært årsmøtet ved akklamasjon.

2.2. Valg av styremedlem

Forslag til vedtak:
Da Aud Nistov tidligere har hatt verv som ordinært styremedlem, foreslås det at vara Kyrre Rickertsen trer inn i rollen som ordinært styremedlem frem til ordinært årsmøte 2026.

Endringsforslag under årsmøtet:
Kyrre Rickertsen trer inn i rollen som styremedlem frem til ordinært årsmøte 2027.

Vedtak: Endringsforslag godkjent ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Aud Nistov	På valg: 2026
Styremedlem:	Didrik Lilja	På valg: 2026
Styremedlem:	Jack Andreassen	På valg: 2027
Styremedlem:	Kyrre Rickertsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Per Wilhelm Johnsen	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Mikkel Vier Simensen

Protokollvitne:
Christian Stenseng

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *13-10-2025 07:23:53 UTC*

Undertegner — Dato

Mikkel Vier Simensen

[redacted]

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

LARS CHRISTIAN FREDRIK STENSENG Norge

Signert med E-signere — *20-10-2025 08:58:14 UTC*

Undertegner — Dato

Lars Christian Fredrik Stenseng

[redacted]

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.72.18

Vedtekter for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert og vedtatt på årsmøtet 17/04 2024

1. Navn og formål

1.1. Sameiets navn er Sameiet Majorstutorvet. Sameiet består av de bolig-, nærings- og garasjeseksjoner som eiendom gnr. 38, bnr. 304 i Oslo er oppdelt i og som er tinglyst hos Oslo Byskriverembete 9. april 1990 med senere endringer.

1.2. Formålet til Sameiet er å:
- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, herunder garasjen
- ivareta andre saker av felles interesse

2. Årsmøte

2.1. Den øverste myndigheten i sameiet er årsmøtet. Årsmøtet avholdes innen utgangen av april måned.

2.2. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal tydelig angi dato og sted for årsmøtet og hvilke saker som skal behandles. Det skal også opplyses om siste frist for å fremme saker som seksjonseier ønsker å få behandlet under årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsberetning, revidert regnskap og budsjett sendes seksjonseierne senest sammen med innkallingen til ordinært årsmøte.

2.3. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal årsmøtet behandle:
- styrets årsberetning
- regnskap og budsjett
- valg av styreleder, styremedlemmer og eventuelle vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse

2.4. Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

2.5. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet husstandsmedlem til eieren og styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten må være skriftlig.

2.6. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

2.7. I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene med mindre andre flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet er møtelederes stemme avgjørende.

3. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

3.1. 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 sameiet
b. anskaffelser eller forbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse, må anses som vesentlige
c. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d. 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
e. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f. samtykke til bruksendring og reseksjonering
g. endringer av vedtektene. Vedtektsendringer som endrer næringsseksjonenes rettigheter, krever enstemmighet blant de fremmøtte seksjonseierne

3.2. I saker som åpenbart bare gjelder eierne av boligseksjonene og ikke hele eiendommen, skal næringsseksjonene ikke telle. Hvis vedtak åpenbart bare utelukkende har betydning for næringsseksjonene, skal boligseksjonene ikke telle. I tilfelle av tvil om et vedtak bare gjelder den ene kategori av seksjonseiere, avgjøres dette med vanlig flertall blant alle seksjonseierne.

4. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

4.1. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, som går ut over vanlig forvaltning, og som innebærer økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

4.2. Tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, krever flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

4.3. Hvis tiltak etter punkt 5.1. medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

5. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. oppløsning av sameiet
c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

6. Ekstraordinært årsmøte

6.1. Ekstraordinært årsmøte holdes hvis styret finner det nødvendig. Tilsvarende gjelder dersom to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, se punkt 2.1. ovenfor.

7. Styret

7.1. Sameiet ledes av et styre som består av inntil 5 medlemmer. Det kan velges inntil 2 vararepresentanter. Styremedlemmene velges normalt for 2 år av gangen. Selger et styremedlem sin seksjon, kan styret beslutte at vedkommende skal fratre styret. Næringsseksjonene har rett til å utpeke en av representantene til styret.

7.2. Styrets oppgaver er å:

- sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet
- inngå avtale om forretningsførsel
- inngå avtaler om drift, vedlikehold og forsikring av eiendommen

7.3. Styret skal:

- føre protokoll fra styremøtene
- fatte vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende
- representere seksjonseierne og forplikte dem ved styreleders og ett medlems underskrift i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter

8. Styrets representasjonsadgang og ansvar mv

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

8.2. Styret kan også gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

8.3. Avtale med tredjeperson er ikke bindende for seksjonseierne dersom styret eller styremedlemmene har gått utover sin myndighet, og det kan godtgjøres at tredjepersonen innså eller burde innsett dette og det derfor vil være uredelig å påberope seg avtalen.

9. Seksjonseiers disposisjons- og råderett

9.1. Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, og bare fysiske personer kan erverve eller bo i boligseksjoner. Unntak fra dette reguleres av eierseksjonslovens § 24 fjerde ledd.

9.2. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven, vedtekter, husordensregler og sameieforholdet. Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

9.3. Seksjonen kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever bruksendring og reseksjonering.

9.4. Ved salg eller utleie av boligseksjon plikter seksjonseier å melde dette skriftlig til styret eller forretningsfører. Selger betaler et gebyr på to ganger rettsgebyret for arbeid som utføres av styret/driftsleder i forbindelse med eierskifte.

9.5. En leietaker kan ikke flytte inn i boligen uten samtykke fra styret eller forretningsfører. Utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjonseier skal melde all utleie – både kort og lang tid – til styret med angivelse av når, for hvor lenge og navn på leietager(e).

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

9.7. Seksjonseiere og beboere plikter å følge gjeldene vedtekter, husordensregler og branninstruks, som publisert på sameiets nettside (majorstutorvet.no). Brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelse overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan sameiet etter gjentatte skriftlige advarsler pålegge seksjonseieren å fravike seksjonen. Som vesentlig mislighold regnes blant annet at seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene.

9.8. Selgere av seksjoner skal ved eierskifte forsikre seg at nye eiere er gjort kjent med gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks for sameiet.

9.9. Det kan ikke være så mange beboere i en seksjon at den blir overbefolket. Årsmøtet gir styret fullmakt til å fastsette og endre retningslinjer for hva som skal anses som overbefolket. Retningslinjene skal være tilgjengelig for alle i sameiet og styret håndhever dem. *1)

9.10. Styret eller årsmøtet kan ikke vedta husordensregler eller vedtekter som vanskeliggjør forretningsdriften til næringsseksjonene, så fremt denne tilfredsstiller offentlig lover og forskrifter og for øvrig ikke er til betydelig sjenanse for beboere og bomiljøet, herunder betydelige støy- og luktplager og tilgrising som følge av virksomhetens aktiviteter.

9.11. Før salg/utleie av næringslokaler skal styret få oversendt eventuelle miljømessige konsekvenser bruk av næringslokalet vil medføre, slik at det er mulig å treffe nødvendige tiltak for å redusere ulemper.

9.12. Brukere og eiere av næringslokalene plikter på linje med beboerne av leiligheter å følge husordensreglene, herunder punktet om ro mellom klokken 23.00 og 07.00.

10. Disposisjon av fellesanlegg og fellesrom

10.1. De næringsdrivende i sameiets 1. etasje har fortrinnsrett til å benytte seg av eiendommens uteareal mot gate og Trikkestall til transport, salg og eksponeringstiltak, dog slik at denne virksomheten ikke unødig sjenerer boligseksjonene.

10.2. Utearealet (atriet) over næringsetasjen skal fortrinnsvis disponeres og brukes av boligseksjonene. Bruken skal ikke føre til unødig sjenanse for næringsseksjonene.

11. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde

11.1. Den enkelte seksjonseier har alene ansvaret for innvendig vedlikehold av seksjonen, samt andre rom som hører til seksjonen. Dette gjelder ikke garasjen (seksjon 1,2, 4, 5 og 6) som sameiet står for vedlikeholdet av, jf. pkt. 12.1.

11.2. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av utvendige dører og vinduer, rense sluk og holde avløpsrør åpne. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også innside av terrasse og balkonger. Sameiet dekker kostnader for maling og beis, men ikke redskap. Ved manglende indre og ytre vedlikehold fra seksjonseiers side, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre for eiers regning.

11.3. Ved mislighold av vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte å pålegge seksjonseier å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Blir ikke pålegget fulgt, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.
Ved eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av tidligere seksjonseier.

12. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer. Gjennomføring av offentlige pålegg mv

12.1. Vedlikeholdsplikten til sameiet omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, se punkt 11 ovenfor. Dette gjelder bl.a. eiendommen med bygning, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til eiendommen. Takvinduer er å betrakte som en del av bygningens ytre skall og er sameiets ansvar. Det er sameiets ansvar å skifte sluk, vinduer, utvendige dører og dører til fellesareal. Sameiet har også ansvaret for å vedlikeholde tak, utvendige pipeløp, renner og nedløp, samt hovedledninger for vann- og avløp frem til stoppekran. Det er sameiets ansvar å vedlikeholde bygningsmessige overflater og nødvendige tekniske anlegg i garasjen, jf. pkt. 11.1.

12.2. Styret kan få utarbeidet forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som legges fram på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

13. Bygningsmessige arbeider.

13.1. Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og balkongskiller, endring av fasekledning, endring av farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet.

14. Garasjer

14.1. Garasjene er utskilt som egne seksjoner og hver eier av garasjeplass har fått overskjøtet en ideell andel av seksjonene.

14.2. Det er lagt til rette for el-ladere i indre garasje. Den enkelte garasjeplasseier må ta kontakt med vår el-leverandør for å legge inn eget ladepunkt.

14.3. Bodene i seksjon garasjen (seksjon 1, 2, 4, og 6 samt fem boder i seksjon 5) fordeles mellom seksjonseierne i sameiet av styret.

15. Skader/forsikring

15.1. Sameiet tegner husforsikring på vegne av seksjonseierne. Ved skade i leilighet som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseier egenandelen. Skader som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

16. Fordeling av fellesutgifter

16.1. Faste utgifter som påløper eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum som vedtas på årsmøtet på grunnlag av budsjettet.

16.2. Fordelingen skjer i forhold til sameierbrøken, likevel slik at garasjene (seksjon 1, 2, 4, 5, 6) betaler ved at årsmøtet i budsjettet fastsetter et månedsbeløp som hver av de 155 garasjeplassene skal betale. For kostnader til periodisk vedlikehold i garasjen kan styret tilby et valg mellom innbetaling av et engangsbeløp eller et månedlig beløp. Dersom det periodiske vedlikeholdsarbeidet ikke skjer samtidig for alle seksjoner i garasjen kan styret fastsette ulike betaling for de ulike seksjoner sammenfallende med når det periodiske vedlikeholdet i den respektive garasjeseksjonen utføres. Styret kan også avtale med eier av ytre garasje (seksjon 2, 4 og 5) at disse seksjoner utfører nødvendig periodisk vedlikehold i sine seksjoner selv for egen regning, og i så fall skal ikke disse seksjoner betale sin andel av tilsvarende periodisk vedlikehold når det gjennomføres i indre garasje (seksjon 1 og 6). Tilfluktsrommet (seksjon 3) betaler etter en egen faktor på 0,25. Næringsseksjonene (7, 8, 9, 10) betaler etter en faktor på 0,875. De øvrige seksjonene betaler etter en faktor på 1,0.

16.3. Beregning av årets fordeling av fellesutgifter foretas av forretningsfører i forbindelse med budsjettet.

16.4. Ved eventuell tilbakebetaling til seksjonseierne ved oppløsning eller lignende benyttes de samme faktorer.

17. Husordensregler

17.1. Årsmøtet vedtar husordensregler med vanlig flertall. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å endre eller supplere reglene som da vil gjelde inntil neste årsmøte.

18. Mislighold. Pålegg om salg

18.1. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

18.2. Pålegg om salg skal gis skriftlig. Det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Det vises for øvrig til eierseksjonsloven § 38.

19. Eierseksjonsloven

19.1. Sameiet skal følge bestemmelsene i Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) dersom ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

***1) Jf. punkt 9.9:** Styret vedtok 25.2.2020 følgende om overbefolkning:
«Leiligheten er å anse for overbefolket hvis den blir ombygget eller tilrettelagt/innredet slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for leiligheter med tilsvarende størrelse og romløsning. Det skal være et rimelig forhold mellom areal for felles opphold og areal for soveplasser.»

Husordensregler for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert 17/4 2024

1. Husordensreglenes formål

1.1 Husordensreglene supplerer sameiets vedtekter og skal bidra til å skape gode og trygge boforhold.

1.2 Reglene inneholder bestemmelser om bruk og oppussing av seksjonene, fellesarealene og forhold som må følges av hensyn til sameiets drift og for å unngå unødvendig skader og kostnader.

1.3 De enkelte seksjonseiere vil bli holdt økonomisk ansvarlig ved brudd på husordensreglene.

2. Overholdelse av husordensreglene

2.1 Beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter reglene, og ta ansvar for at reglene etterleves av alle husstandsmedlemmer og besøkende. Eierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av beboere og andre personer som er gitt adgang til bygget, også ved utleie.

2.2 Brudd på husordensreglene skal i første omgang ordnes opp gjennom direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med styret.

2.3 Styret har et spesielt ansvar for å påse at husordensreglene blir overholdt. Driftsleder og vaktmester er gitt myndighet av styret til å påse at reglene følges. Beboerne plikter å forholde seg til alle vedtak som styret beslutter i konkrete saker.

2.4 Sameierne og beboerne er ansvarlig for skader som måtte oppstå som følger av overtredelse av husordensreglene eller andre uaktsomme hendelser.

3. Ro og orden

3.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor sin egen leilighet og ikke bruke den slik at naboene sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn.

3.2 Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke av naboene, og må ha styrets godkjennelse.

3.3 Egne regler gjelder for støyende arbeid ved oppussing, se avsnitt 5.

4. Sikring mot brann og vannskade

4.1 Alle har plikt til å behandle ting slik at brann ikke kan oppstå. Alle har også en plikt til å gjøre det som er mulig for å begrense skadevirkningene ved en eventuell brann. Det vises til branninstruks og utfyllende informasjon på sameiets hjemmeside.

4.2 Rømningsveiene skal alltid være frie. Det skal ikke lagres eller settes noe i disse som kan hindre rømning. Selvlukkende dører skal ikke festes i åpen stilling med kiler eller lignende.

4.3 Det er lovpålagt at brannslukningsutstyr skal være tilgjengelig i enhver leilighet. Beboere skal være kjent med hvor dette utstyret er plassert og hvordan det brukes.

4.4 Enhver beboer har ansvaret for forsvarlig aktsomhet ved oppbevaring og opplading av batterier til elektriske fremkomstmidler.

4.5 Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet – både tilførsel og avløp.

4.6 Stoppekraner, rør og vannlåser innenfor seksjonen, samt varmtvannsbereder, er den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Gulvsluk i bad skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året.

4.7 Beboerne plikter å holde leiligheten tilstrekkelig oppvarmet – også ved fravær – for å hindre at rør fryser til.

4.8 De som har sluk og avløpssystem på balkonger i 6. etg. eller terrasser mot atriet i 2. etg. må selv sørge for å holde dette åpnet slik av vann ved snøsmelting eller store nedbørsmengder ikke skaper vannskader.

4.9 Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

5. Flytting, oppussing og skader

5.1 Støyende arbeid (f.eks. pigging, boring og gjentagende hamring) er bare tillatt på hverdager mandag til fredag, mellom kl. 08.00 og 17.00. Styret kan gi dispensasjon fra dette i spesielle tilfeller. Enhver plikter å utføre arbeidet til minst mulig sjenanse for naboer og næringsseksjonene.

5.2 Sjenerende støy ved oppussing over tid skal varsles som oppslag på de digitale oppslagstavlene ved begge inngangene minimum en uke før oppstart. Varselet må gi informasjon om hvilket tidsrom oppussingen vil foregå, fremdriftsplan og telefonnummer til eier og kontaktperson til utførende håndverker. Eier må varsle de næringsdrivende, som for øyeblikket er Deichman bibliotek, Klinikk for Alle og Coop Extra. Fordi Klinikk for Alle utøver virksomhet som er lite forenelig med støyende arbeid, og eier må kontakte klinikken slik at man enes om når det arbeidet kan utføres. Klinikken har preferanse for at pigging gjøres så sent som mulig på dagen, og ikke på mandag og tirsdager.

5.3 Ombygging/rehabilitering som omfatter omlegging av vann- og avløpsrør, ventilasjonssystemet, elektriske anlegg mv. skal utføres av autorisert personell i samsvar med gjeldende lovverk. Slike endringer skal godkjennes av styret på forhånd da det kan påvirke husets konstruksjon. Den enkelte beboer må vise aktsomhet slik at sluk ikke tettes.

5.4. Oppstår det skader/feil i leilighetene som sameiet er ansvarlig for, skal sameiets styre eller driftsleder kontaktes umiddelbart. Utgifter vil bare bli refundert i den grad det er avklart på forhånd.

5.5 Ved skifte av ventilator/kjøkkenhette skal denne være beregnet for sameiets felles avtrekksvifte. Det er ikke tillatt å ha ventilator/kjøkkenhette med motor. Det kan gis unntak for omluftsventilator (med kullfilter) som ikke er tilknyttet Sameiets felles avtrekksanlegg. Før slikt unntak må driftleder kontaktes.

5.6 Det må utvises forsiktighet når innbo, og bygningsmaterialer mv. transporteres ut og inn av bygget. Gulvene i fellesarealene må tildekkes hvis de kan bli skadet. Eier er ansvarlig for enhver skade som blir påført eiendommen i forbindelse med slike aktiviteter.

5.7 Overbelastning av heisene er ikke tillatt. Man må bruke nøkkelen i heisen istedenfor å holde dørene oppe ved tvang.

5.8 Mellomlagring av innbo, byggematerialer o.l. i fellesarealer bør unngås, med henvisning til punkt 4.2 angående rømningsveier ved brann.

5.9 Alle fellesarealer, inkludert heis, som blir tilsmusset i forbindelse med ombyggingsarbeider, oppussing og flytting skal rengjøres omgående uten kostnad for sameiet.

5.10 Avfallsbeholdere og søppelkasser skal ikke brukes til avfall fra ombyggingsarbeider, oppussing og flytting. Store sekker for eget avfall for henting (f.eks. iSekk) skal fjernes så snart som mulig.

5.11 Kontakt styret hvis badet skal rehabiliteres. Badene våre er av tidlige prefabrikkerte badekabiner av Leca®-lignende materialer (ikke plassbygde) så her må man være svært oppmerksom.

5.12 For unngå å utløse brannalarm under oppussing må branndetektorer dekkes til eller kobles ut. Kontakt driftsleder ved behov for assistanse.

5.13 Detektorer (følere) og utkoblingsenhet som er tilknyttet byggets brannvarslingsanlegg og svarapparat til byggets porttelefonanlegg skal kun demonteres og vedlikeholdes av våre leverandører.

5.14 Standardheving som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og balkongskiller, endring av farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet. Utfyllende informasjon om balkonger og uteplasser ligger på sameiets hjemmeside under fanen 'Uteplasser og balkonger'.

5.15 Varmepumpe er ikke tillatt.

6. Balkonger og terrasser

6.1 Det ikke tillatt å:

a. Mate fugler
b. Riste tepper
c. Grille med kullgrill
d. Overvanne blomsterkasser og krukker mm.

7. Bruk av fellesarealer

7.1 Det er ikke tillatt med ballspill i atriet og på det hellebelagte området rundt bygningen.

7.2 Fugler skal ikke mates.

7.3 Atriet skal ikke benyttes til sammenkomster av selskapelig art eller til andre organiserte gruppesammenkomster uten styrets skriftlige godkjenning. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.

7.4 Biler, sykler og motorsykler/scootere skal plasseres i garasjeanlegget på anviste plasser.

7.5 Avfallsposer, barnevogner, sko, eller andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i fellesarealene, inkludert korridorer. Dette er også i henhold til brannsikkert under punkt 4.2.

8. Avfall

8.1 Avfallsrommets beholdere skal kun brukes til husholdningsavfall, som skal emballeres og sorteres i samsvar med gjeldende retningslinjer for kildesortering. Avfall som ikke inngår i kildesortering tillates ikke plassert i avfallsrommet.

8.2 Søl utenfor avfallsbeholderne må ryddes opp.

8.2 Enhver forsøpling av arealet rundt bygningen, av inngangspartiet, atriet eller annen av de ovennevnte fellesrom og arealer, er ikke tillatt.

9. Låsing av dører, navneskilt, mv.

9.1 Inngangsdører, dør ved siden av garasjeport, dører ut til atriet og dører til avfallsrom skal alltid holdes låst. Sørg for at det ikke slippes inn uvedkommende.

9.2 Alle beboer må sørge for at ringeklokketablået og postkassene er utstyrt med navn på beboer(ne). Det godtas kun originale skilt bestemt av styret. Ved behov for forandring av navn på ringeklokketablået eller postkasse, skal beboer henvende seg til driftsleder/styret.

9.3 Dørbrytere for å holde inngangsdører åpne må kun brukes ved behov. Bryteren må alltid settes tilbake når området forlates.

10 Informasjon om overvåkning

10.1 Av hensyn til sikkerheten for beboerne, så er deler av sameiets fellesarealer kameraovervåket, i henhold til gjeldende regler for personvern. Kameraene overvåker fellesområder som inngangspartier, trapperom i 1. og kjelleretasje, parkeringskjeller, og avfallsrom. Videoovervåkning er ment til å gi beboerne en følelse av trygghet ved å hindre og ettergå uønskede hendelser, som brudd på husordensreglene, trakassering og kriminalitet i sameiet fellesområder.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Bolig og næringsbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trudvangveien 38	Gnr.038, bnr.0304	86/2988

Byggherre	Ansvarshavende
Borring og Rongerud A/, Fagbygg A/S, Trikkestallen A/S, P.b.203 Leirdal 1011 OSLO 10	Ing. Tom Bernh. Løvåsdal Rypeveien 3420 LIERSKOGEN

KS/bs

Dato 19.4.91.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.8.91 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Brannporter i garasjeanlegget må justeres. Gjelder porten i akse 9D.C.
2. Saken sendes brannvesenet og sivilforsvaret for besiktigelse. Eventuelle bemerkninger vil bli ettersendt.
3. Park- og idrettsvesenet må kontaktes for ferdigbesiktigelse av utomhusanlegget.

Nytt A.A. 1.10.91
Se vedlegg fra Sivil-forsvaret

3 JUNI 1991
ARNE HENRIKSEN

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller en sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Bolig og næringsbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trudvangveien 38	Gnr.038, bnr.0304	86/2988

Byggherre	Ansvarshavende
Hagen-Gruppen A/S P.b.128 Refstad, 0513 OSLO 5	Ing. Tom Bernh. Løvåsdal, Rypeveien 3420 LIERSKOGEN

AH/bs

Dato 12.juni 1991.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.10.91 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

Ferdigbesiktigelse for areal 1.etg. akse 2-B 8 og 2-6 A-F:

1. Rømningsveier må merkes ferdig.
2. Brannalarmanlegget må tilfredstilles FG,s regler. Service- og vedlikeholdsavtale fra godkjent firma må innsendes.
3. Ventilasjonsanlegget må ferdigmeldes, bilagt innkjøringsskjema og erklæring (jnr.91/1116).
4. Det fremkommer markerte sprekkdannelser i gulv i ventilasjonsrommet som må holdes under opppsikt.
5. Dører i rømningsvei tillates ikke låst med fast nøkkel.
6. Håndlist må oppsettes på veggsiden i trapp ned til garasjeanlegget (rømningsvei).
7. Kanalgjennomganger må innpusses.
8. Om beboerne måtte klage på støy fra kompressoranlegget - må dette lydisoleres.
9. Saken er oversendt brannvesenet. Eventuelle bemerkninger derfra vil bli meddelt senere.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller en sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *66 20 20

Brukstillatelse.

Meldt GABE 19/3-90

~~Bolig og næringsbygg~~

Adresse/sted	Matr.nr	År
Trudvangveien 38	Gnr.38/bnr.304	86/2988

Byggherre	Ansvarshavende
Borring og Rognerud A/S, Fagbygg A/S, Trikkestallen A/S, Wergelandsveien 25, 0167 OSLO 1 AH/bs	Ing. Tom Bernhdard Løvåsdal Rypeveien 3420 LIERSKOGEN

Dato 19.3.90.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse gis for akse 1 - 15.
(for akse 16-29 må dette varsles på nytt senere).

1. A 60 luke til loft må innsettes.
2. Garasjeanlegget og tilfluktsrom må ryddes. Garasjeplassen må merkes.
3. Kopi av oppmålingsvesenets rapport om at beliggenheten er kontrollert må innsendes.
4. Ventilasjonsanlegget må ferdigmeldes.
5. Der det er høyt opptrinn ut til balkonger må det monteres et opptrinn.
6. Saken oversendes brannvesenet og sivilforsvaret. Event. mangler vil bli meddelt senere,

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *66 20 20

Brukstillatelse.

~~Bolig og næringsbygg~~

Adresse/sted	Matr.nr	År
~~Trudvangveien 38~~	Gnr.38/bnr.304	86/2988

Byggherre	Ansvarshavende
Borring og Rognerud A/S, Fagbygg A/S, Trikkestallen A/S, Wergelandsveien 25, 0167 OSLO 1 KS/bs	Ing. Tom Bernhdard Løvåsdal Rypeveien 3420 LIERSKOGEN

Dato 8.6.90.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse kan gis for hele huset unntatt næringslokalene i 1.etg. Mangler i brev av 16.3.90 opprettholdes. Øvrige mangler:

7. Service og vedlikeholdsavtale for brannvarslingsanlegget må innsendes.
8. Forskriftsmessig rekkverk må oppsettes på støttemuren i bakgård.
9. Soverom må ventileres forskriftsmessig, kfr. byggeforskriftenes kap.47:53.
10. Utomhusplan må ferdigstilles.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

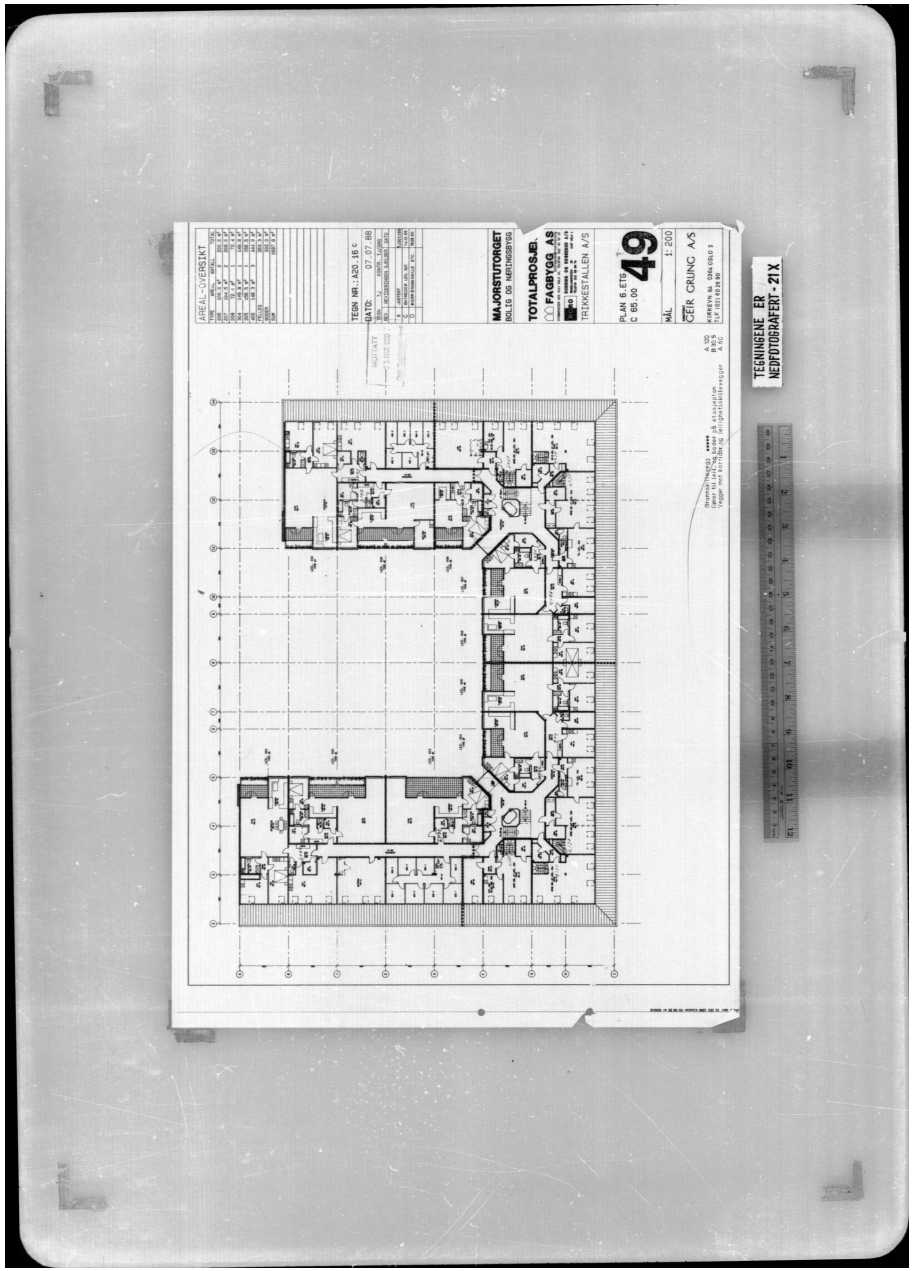
For bygningssjefen

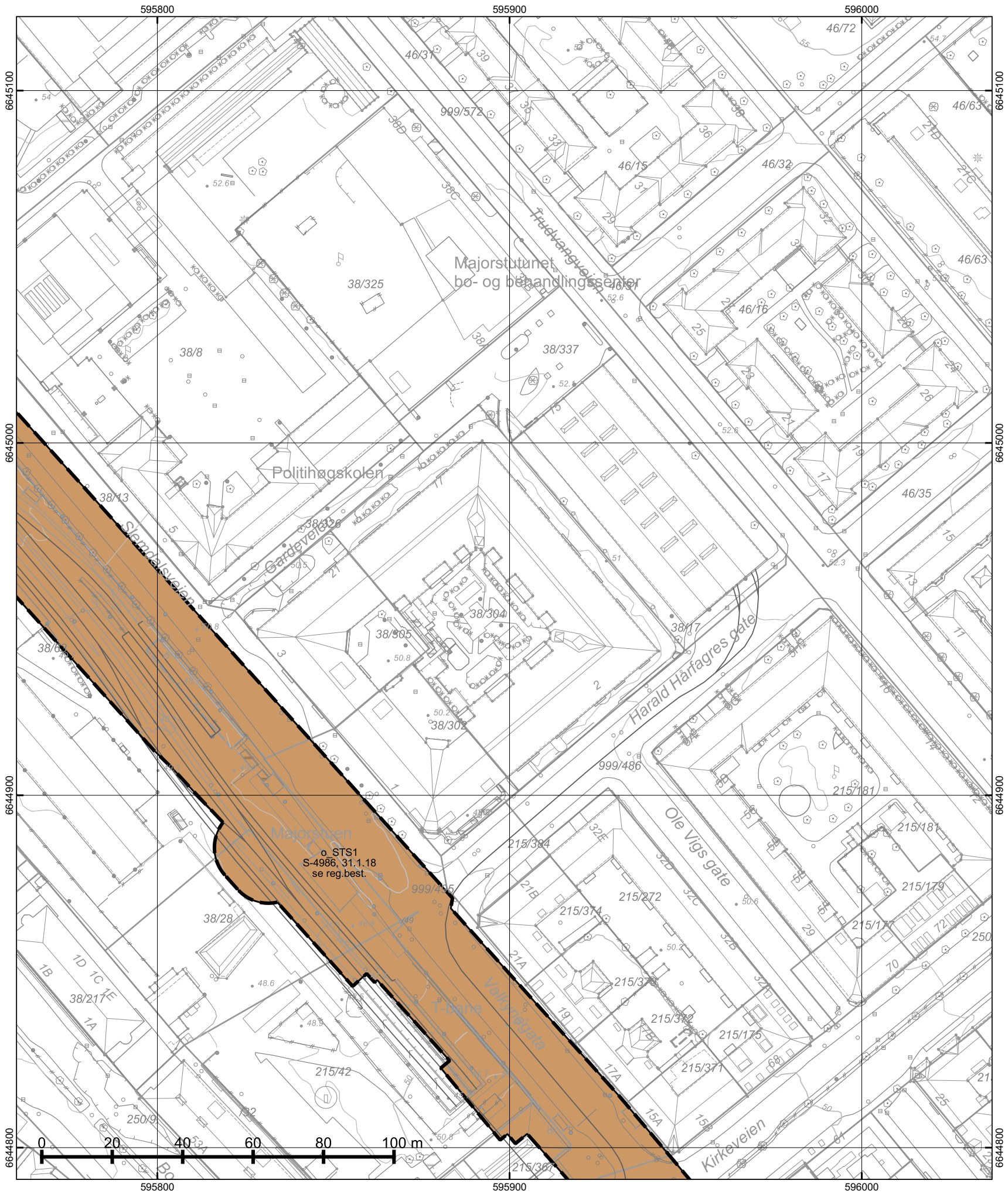
Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Andvord


AREAL-OVERSIKT
TEGN NR.: A20.16 c
DATO: 07.07.88
MAJORSTUTORGET
TOTALPROSJEKT
FAGBYGG A/S
TRIKKESTALLEN A/S
PLAN 6.ETG
C 65.00
49
MÅL 1:200
CEIR GRUNG A/S
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

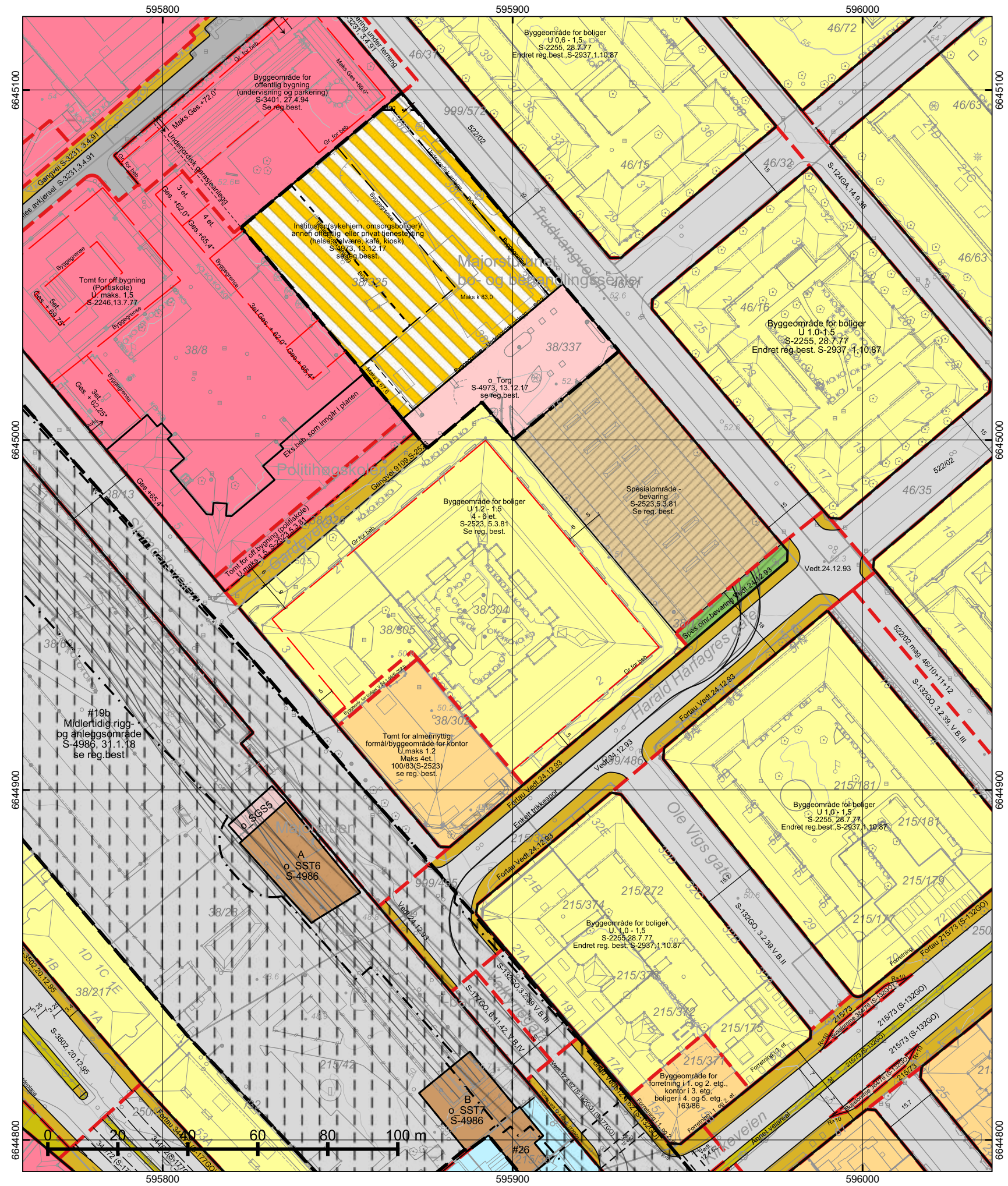
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152263/ 86525729
Deres ref.:
Adresse: Harald Hårfagres gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/304

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152263/ 86525729
Deres ref.:
Adresse: Harald Hårfagres gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/304

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

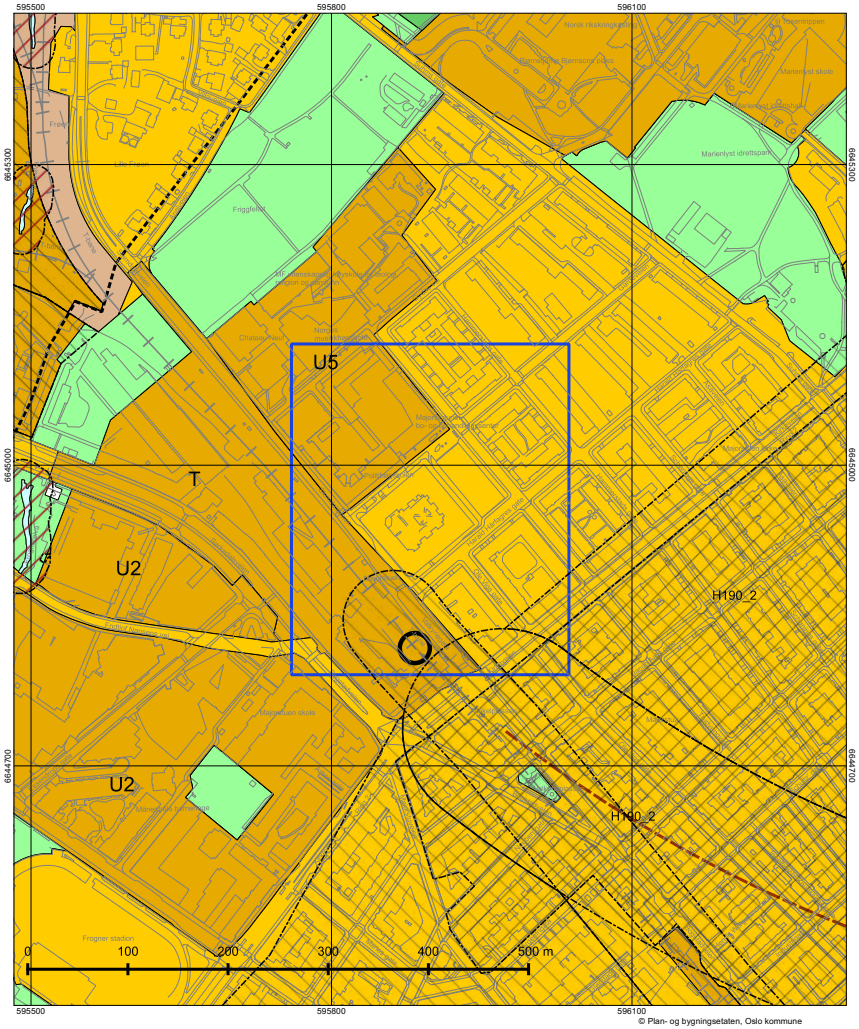
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152263/86525729
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

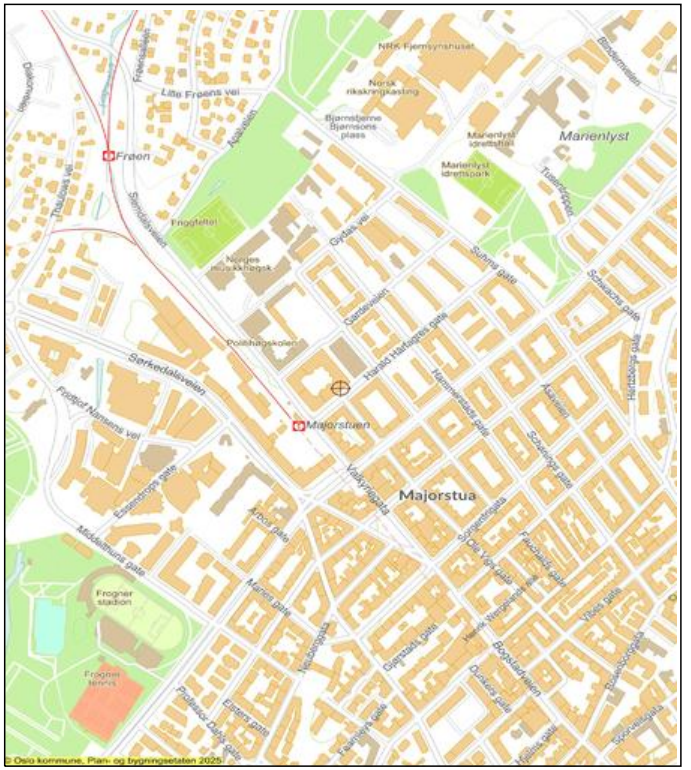
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Harald Hårfagres gate 2 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 38 / 304 **Skolekrets (2020/2021):** Majorstua



Dato: 28.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
HARALD HÅRFAGRES GATE 2

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525729
8956751

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.38 BNR. 304

Vi viser til bestilling av 20260128 for HARALD HÅRFAGRES GATE 2.

GNR. 38 BNR. 304

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1985.

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

5342 m²

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 for Geodata
Matrikkelenheten

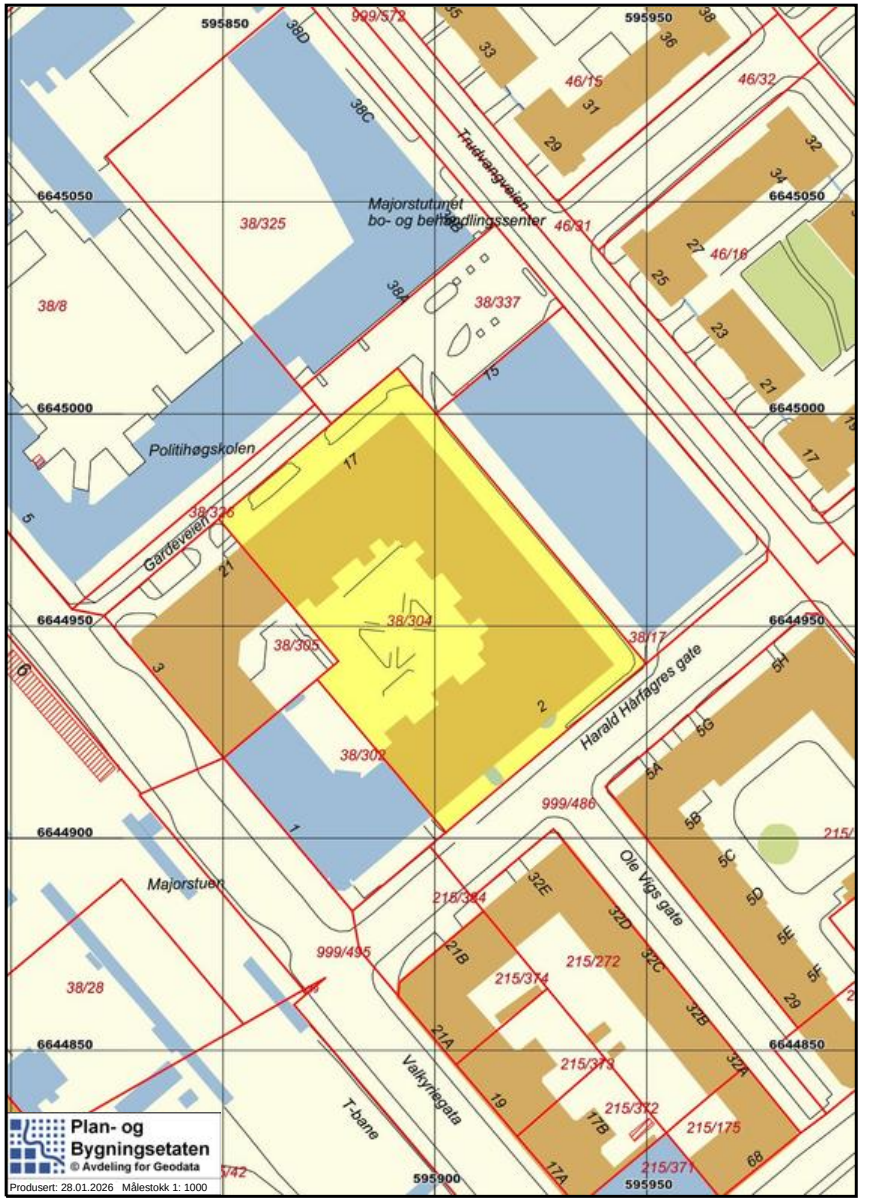
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Harald Hårfagres gate 2

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 28.01.2026

Oslo

10083

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan (S-2523) hvor del av Majorstukvartalene omreguleres fra tomt for almennyttig formål til tomt for almennyttig formål og byggeområde for kontor.

Vedtaksdato: 14.04.1983
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198303391
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2523

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Majorstukvartalene - hjørnet av Slemdalsveien og Harald Hårfagres gate, Den Evangeliske Forsamling.

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

§ 2. Området er regulert til:
- Tomt for allmennyttig formål og byggeområde for kontor.

§ 3. Området skal ha avkjørsel fra Harald Hårfagres gate.

§ 4. Parkeringsnormene skal oppfylles med 5 biloppstillingsplasser pr. 1000 m2 kontor.

§ 5. 1. etg. og underetasje skal disponeres av Den Evangeliske Forsamling. 2.3. og 4 etg. kan benyttes til kontor for Norges Apotekerforening. Det innpasses et apotek i 1.etg.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2523

Reguleringsplan med reg.best. for kvartalene begrenset av Slemdalsveien, Harald Hårfagres gate, Trudvangveien og politiskolen (Majorstukvartalene). 38/9

Vedtaksdato: 05.03.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101643

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V241293, V240184, 10083

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV SLEMDALSVEIEN, HARALD HÅRFAGRES GATE, TRUDVANGVEIEN OG POLITISKOLEN (MAJORSTUKVARTALENE). OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området er regulert til:
- byggeområde for boliger
- tomter for offentlige bygninger - sykehjem og barnehage
- tomt for allmennyttig formål - kirke/forsamlingshus for Den Evangeliske Forsamling
- trafikkområde – gangvei
- spesialområde - bygning som p.g.a. antikvarisk og miljømessig verdi søkes bevart.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger og allmennyttig formål tillates innpasset helse- og sosialsenter og helse- og velferdssentral på til sammen inntil 1600 m2, i samråd med sosialrådmannen.

§ 4. Boligområdet skal ha avkjørsel fra Harald Hårfagres gate.

§ 5. Boligparkering skal anordnes under terreng etter norm 0.6 plasser pr. leilighet på 2 rom, 1.0 plass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0.2 plasser pr. trygdeleilighet - alt inkludert besøksparkering.

§ 6. For spesialområde - bevaring gjelder:
a) Bygningen tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende, og slik at antikvariske verdier ikke går tapt. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal byggemeldingen være forelagt byantikvaren til uttalelse.
b) Bygningen tillates benyttet til sporvognmuseum, ungdomsklubb og andre møtelokaler, idrettsformål m.v. som bygningsrådet kan godta.

§ 7. Bebyggelsesplan for kvartalene samt bruk av trikkestallen skal forelegges bygningsrådet for godkjennelse.

Plan- og bygningsetaten
Sist endret: 26.05.2023

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11
Side 1 av 22

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

DAGBOKFØRT 09.APR.90 023529

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Steinar Moe Majorstua as Postboks 5830 Hegdehaugen, 0308 Oslo 3		46 15 12

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	38	304		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
BORRING OG ROGNERUD A/S TRIKKESTALLEN A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i,f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11
Side 2 av 22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

6. FORDELINGSLISTE

Seksjon 001	G	1625	Seksjon 057	B	96
Seksjon 002	N	463	Seksjon 058	B	110
Seksjon 003	N	195	Seksjon 059	B	112
Seksjon 004	N	584	Seksjon 060	B	96
Seksjon 005	N	1014	Seksjon 061	B	68
Seksjon 006	N	900	Seksjon 062	B	66
Seksjon 007	N	823	Seksjon 063	B	66
Seksjon 008	N	2300	Seksjon 064	B	66
Seksjon 009	N	232	Seksjon 065	B	66
Seksjon 010	N	255	Seksjon 066	B	66
Seksjon 011	B	154	Seksjon 067	B	77
Seksjon 012	B	66	Seksjon 068	B	79
Seksjon 013	B	66	Seksjon 069	B	154
Seksjon 014	B	66	Seksjon 070	B	66
Seksjon 015	B	66	Seksjon 071	B	66
Seksjon 016	B	66	Seksjon 072	B	66
Seksjon 017	B	66	Seksjon 073	B	66
Seksjon 018	B	66	Seksjon 074	B	66
Seksjon 019	B	68	Seksjon 075	B	66
Seksjon 020	B	96	Seksjon 076	B	66
Seksjon 021	B	112	Seksjon 077	B	68
Seksjon 022	B	110	Seksjon 078	B	96
Seksjon 023	B	75	Seksjon 079	B	112
Seksjon 024	B	96	Seksjon 080	B	110
Seksjon 025	B	136	Seksjon 081	B	75
Seksjon 026	B	136	Seksjon 082	B	96
Seksjon 027	B	75	Seksjon 083	B	136
Seksjon 028	B	96	Seksjon 084	B	136
Seksjon 029	B	110	Seksjon 085	B	75
Seksjon 030	B	112	Seksjon 086	B	96
Seksjon 031	B	96	Seksjon 087	B	110
Seksjon 032	B	68	Seksjon 088	B	112
Seksjon 033	B	66	Seksjon 089	B	96
Seksjon 034	B	66	Seksjon 090	B	68
Seksjon 035	B	66	Seksjon 091	B	66
Seksjon 036	B	66	Seksjon 092	B	66
Seksjon 037	B	66	Seksjon 093	B	66
Seksjon 038	B	77	Seksjon 094	B	66
Seksjon 039	B	79	Seksjon 095	B	66
Seksjon 040	B	154	Seksjon 096	B	77
Seksjon 041	B	66	Seksjon 097	B	79
Seksjon 042	B	66	Seksjon 098	B	154
Seksjon 043	B	66	Seksjon 099	B	66
Seksjon 044	B	66	Seksjon 100	B	66
Seksjon 045	B	66	Seksjon 101	B	66
Seksjon 046	B	66	Seksjon 102	B	66
Seksjon 047	B	66	Seksjon 103	B	66
Seksjon 048	B	66	Seksjon 104	B	66
Seksjon 049	B	96	Seksjon 105	B	66
Seksjon 050	B	112	Seksjon 106	B	68
Seksjon 051	B	110	Seksjon 107	B	170
Seksjon 052	B	75	Seksjon 108	B	171
Seksjon 053	B	96	Seksjon 109	B	186
Seksjon 054	B	136	Seksjon 110	B	75
Seksjon 055	B	136	Seksjon 111	B	96
Seksjon 056	B	75	Seksjon 112	B	136

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

(6. Fordelingsliste forts.)

Seksjon 113	B	136	Seksjon 126	B	79
Seksjon 114	B	75	Seksjon 127	B	169
Seksjon 115	B	96	Seksjon 128	B	117
Seksjon 116	B	186	Seksjon 129	B	118
Seksjon 117	B	171	Seksjon 130	B	88
Seksjon 118	B	194	Seksjon 131	B	143
Seksjon 119	B	68	Seksjon 132	B	143
Seksjon 120	B	66	Seksjon 133	B	88
Seksjon 121	B	66	Seksjon 134	B	60
Seksjon 122	B	66	Seksjon 135	B	117
Seksjon 123	B	66	Seksjon 136	B	183
Seksjon 124	B	66	Seksjon 137	N	51
Seksjon 125	B	77			

Totalt sameiebrøk: 20060
20060

.....

7. SUPPLERENDE TEKST

Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 20.000.- til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 1. tinglyste kjøpesum.

På forespørsel plikter sameiet å vike prioritet, dog slik at den skal ligge innenfor 90% av seksjonens verdi.

Oslo, den 1.4.1990

BORRING OG ROGNERUD A/S og TRIKKESTALLEN A/S

Steinar Moe
jfr. skriftlig fullmakt

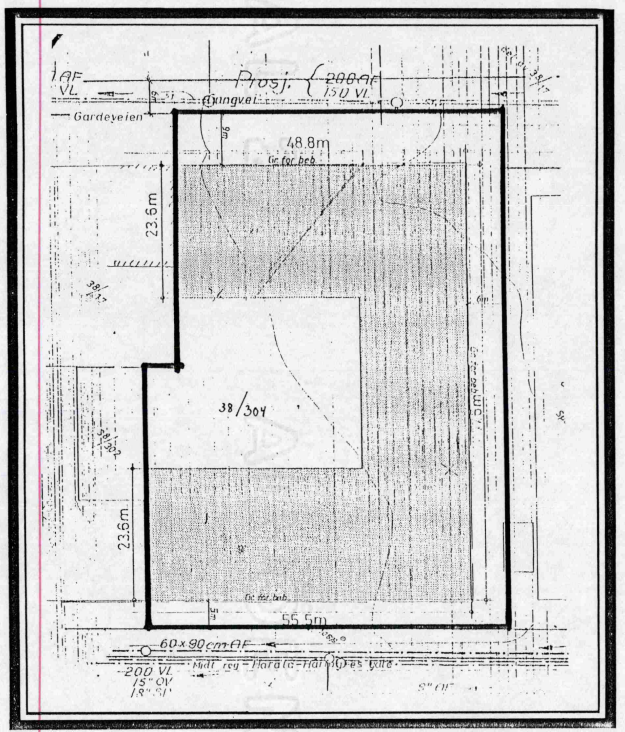
Vedlegg: Planer over hver etasje med områdekart

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 1.

Situasjonskart.



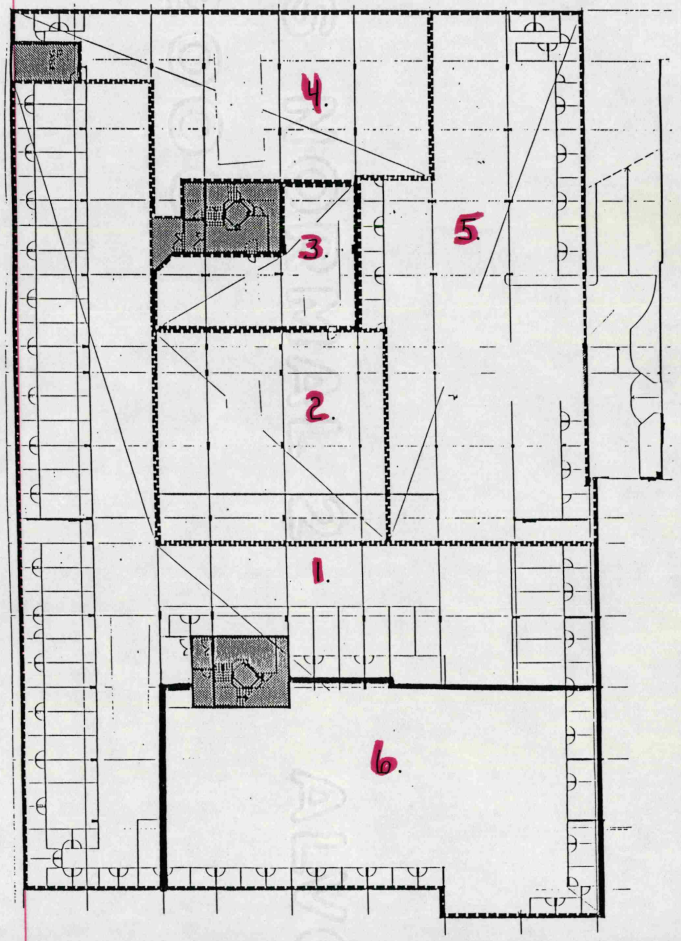
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 2.

Kjelleretasje. Seksjonene 1 til 6.



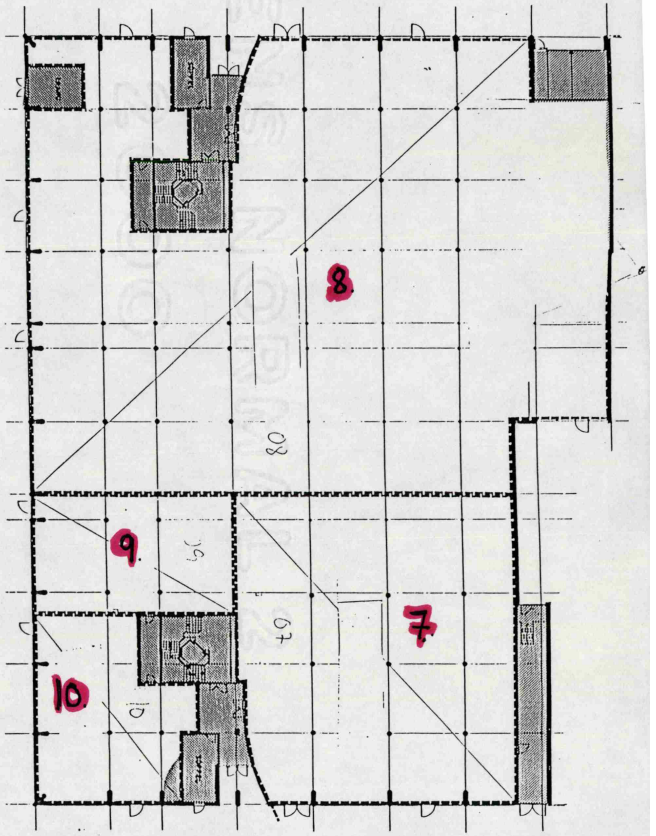
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 3.

1.etasje. Seksjonene 7 til 10.



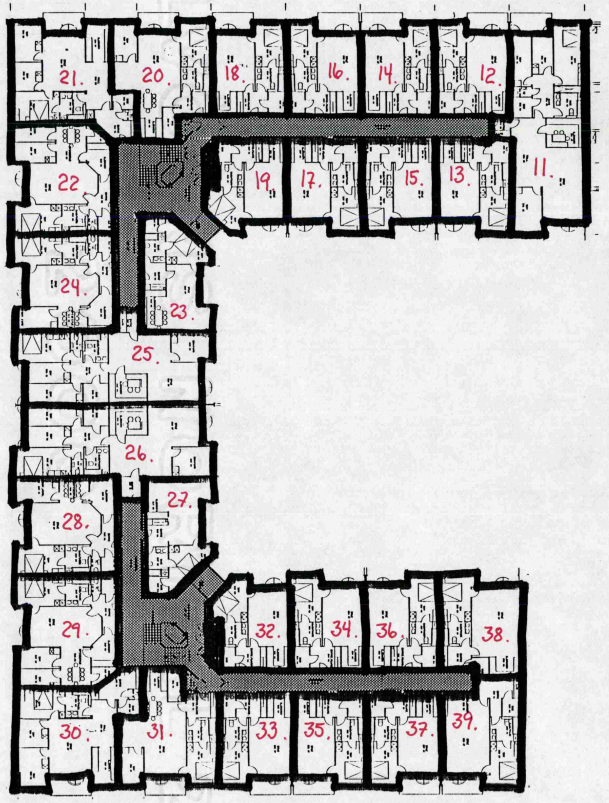
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 4

2.etasje. Seksjonene 11 til 39.



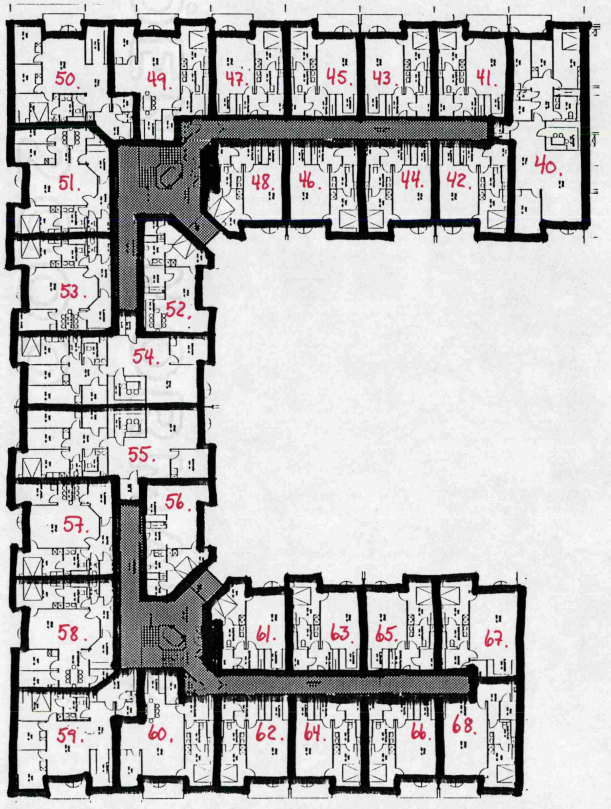
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 5.

3.etasje. Seksjonene 40 til 68.



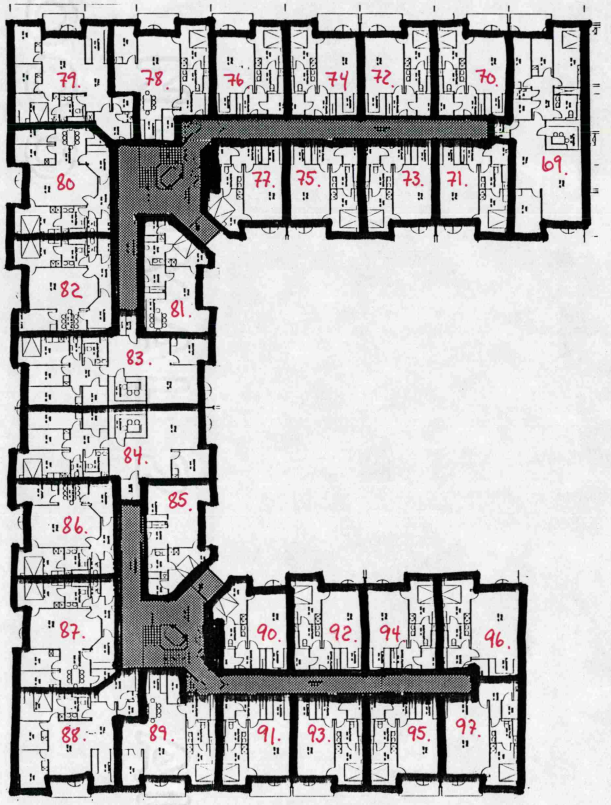
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 6.

4.etasje. Seksjonene 69 til 97.



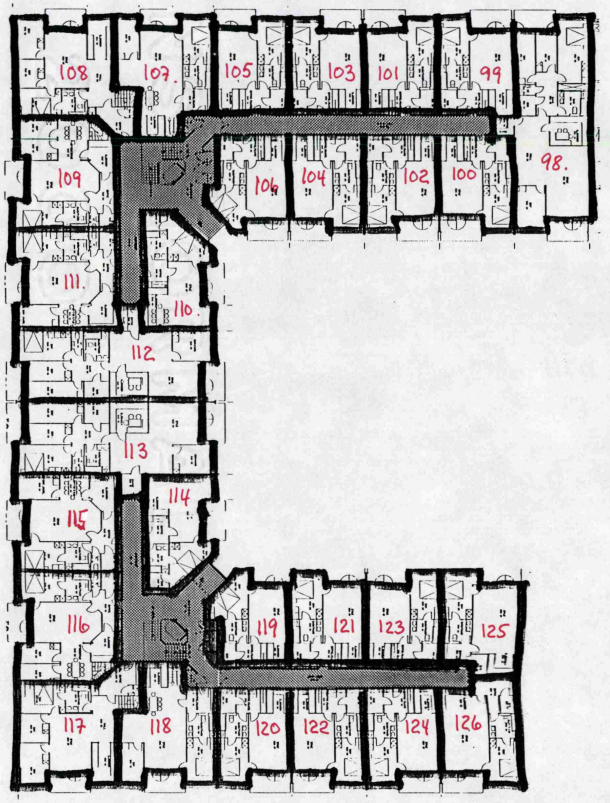
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 7.

5.etasje. Seksjonene 98 til 126.
Seksjonene 107, 108, 109, 116, 117 og 118
fortsetter på side 8.

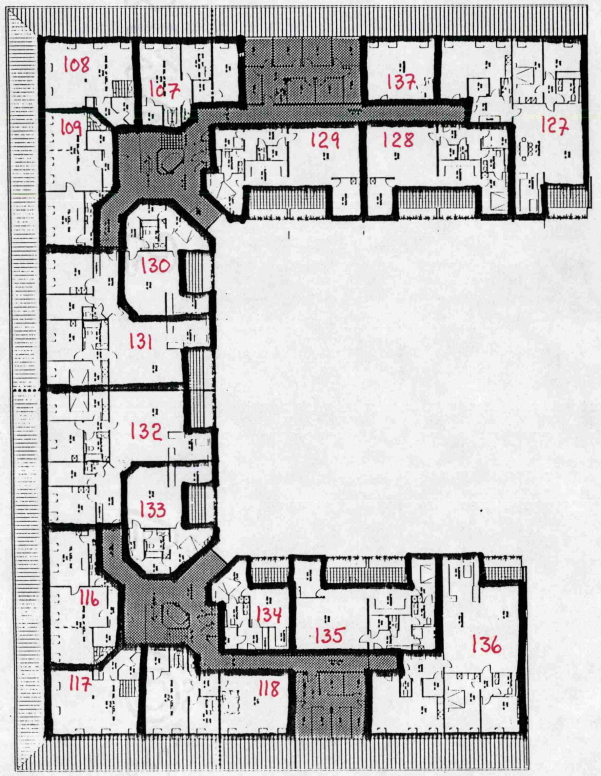


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/23529/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 09:11

HARALD HÅRFAGRES GATE 2 OG GARDEVEIEN 17

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr 38 bnr 304, Oslo.
Side 8.

6.etasje. Seksjonene 107, 108, 109, 116, 117, 118, og
127 til 137.



DAGBOKFØRT

09.APR.90 023529

BYSKRIVEREN I OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

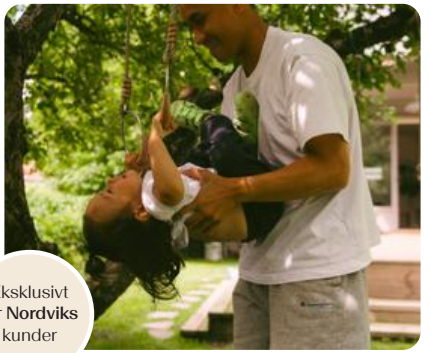
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0050/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Harald Hårfagres gate 2 (vendt mot bakgård) 0363 OSLO

Betegnelse: Gnr 38, bnr 304, snr 128 (ideell andel 1/1) / Gnr 38, bnr 304, snr 1 (ideell andel 1/42) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no