

Harald Hårfagres gate 10B



Velkommen til

Harald Hårfagres gate 10B



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Majorstuen/Marienlyst

Nyoppusset 2-roms leilighet med heis, peis og sørvestvendt balkong i 4. etasje - God planløsning - Parkering*

Prisantydning	5 700 000,-
Fellesgjeld	126 079,-
Omkostninger	147 000,-
Totalpris	5 973 079,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 109,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940

Megler	Anders Thorkildsen
Telefon	993 07 744
E-post	a.thorkildsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Anders Thorkildsen hos Nordvik Majorstuen presenterer Harald Hårfagres gate 10B!

En nyoppusset 2-roms selveierleilighet i 4.etasje med heis, peis og balkong. Leiligheten ble i 2025 pusset opp med nytt og moderne kjøkken, ny 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett, nymalte overflater og nyoppusset bad med mikrosement på vegger og gulv samt ny innredning. Leiligheten og balkongen vender mot sørvest og har gode solforhold. Det er også gangavstand til offentlig kommunikasjon, hyggelige spisesteder og fine parkområder.

- Varmtvann, fyring inkl. i felleskostn.
- Mulighet for leie av parkeringsplass ved ledighet i sameiet
- Sørvestvendt balkong
- Peis
- Heis
- God planløsning
- Kort vei til "alt"

Arealer og innhold

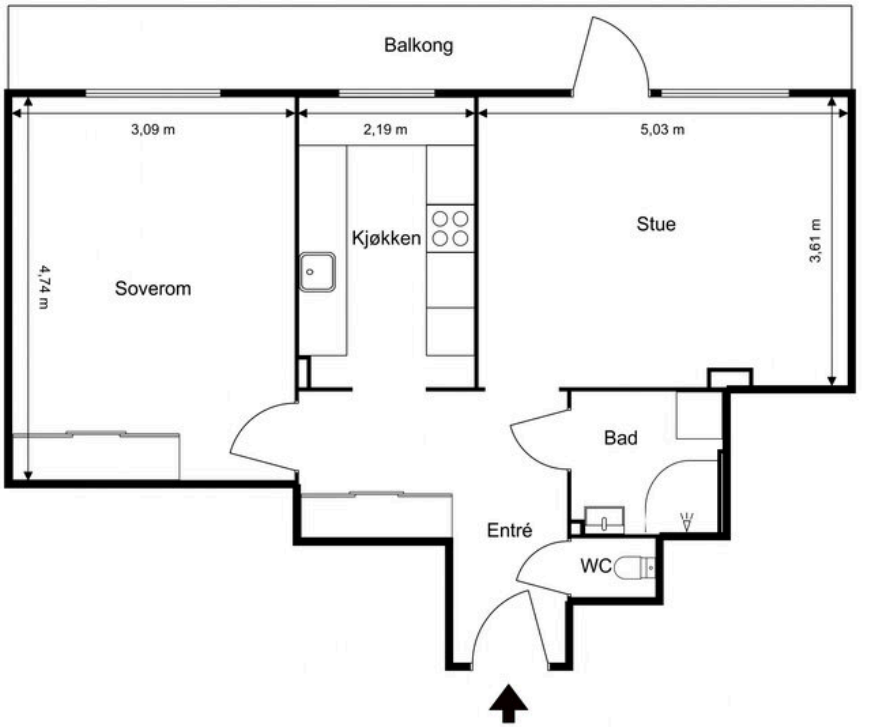
BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 53 kvm. https://papirf.ly/owdxitdp2jf
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Harald hårfagres gate 10 b
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



















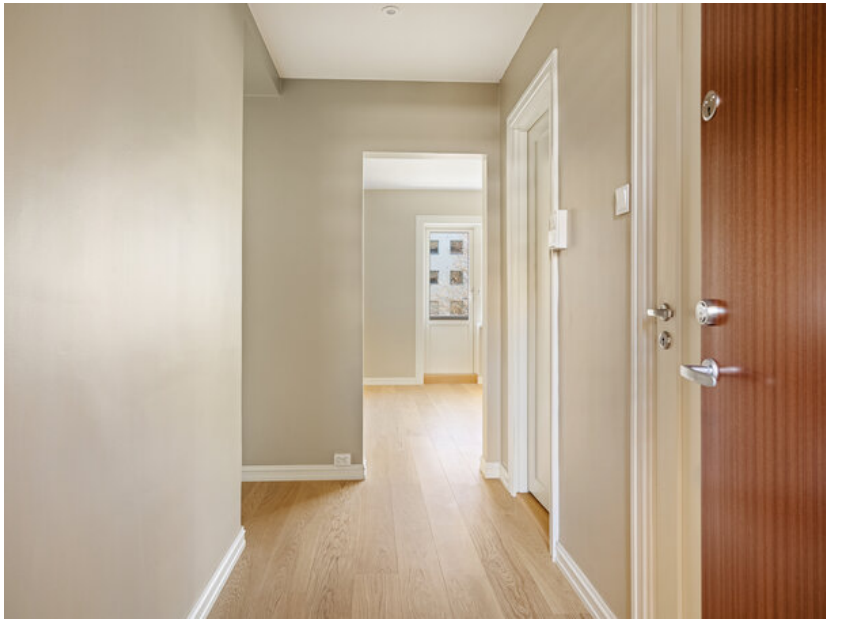





























4 vestli
3329

Informasjon

Harald Hårfagres gate 10B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0189/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Harald Hårfagres gate 10B, 0363 OSLO
Gnr 46, bnr 11, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nordpolen Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
126 079,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 826 079,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 973 079,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 985 779,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 53 kvm. https://papirf.ly/owdxitdp2jf
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Stue:
1-stavs parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken:
1-stavs parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn og oppvaskmaskin.
Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad:
Microsement på gulv og vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og servantskap.

Toalett:
Microsement på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, servantskap og wc.

Entre:
1-stavs parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Standard

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 TG3:
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Våtrom - Overflater:
TG2: Høydeforskjell (15mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp
membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Våtrom - Ventilasjon:
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller
inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret

Balkong, terrasse, platting:
TG2: Rekkverkshøyden er målt til 96 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.
TG2: 1:100 fall på gulv mot sluk er ikke oppnådd.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG2: Soverom: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 14 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har kun 1 side synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper.

Toalettrom:
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Vannledninger:
TG2: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Kun for
kjøkken.

Elektrisk:
TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Vannbåren varme:
TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

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

Parkering

*Sameiet leier ut 30 p-plasser utenfor inngangen.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Nytt kjøkken i 2025
Nye overflater i 2025
Nyoppusset bad i 2025
Oppgradert noe av det elektriske anlegget i 2025
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Cristopher Hummervoll /v Ha Bygg AS nytt kjøkken og baderoms innredning.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Solid Elektro /v HA Bygg AS Ny kurs til kjøkken, bytte av
brytere og stikkontakt, nye lamper.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cristopher Hummervoll /v Ha Bygg AS Nytt kjøkken og baderoms inventar.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp(taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer i leiligheten medfølger

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 109,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, trappevask, varmtvann, fyring, felles forsikring, kapitalkostnader lån m.m.

Herav:
Lån nr: 9820802962; Adm. lån 1 - Akonto renter: 751,14,-
Lån nr: 9820802962; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 195,20,-
Felleskostnader: 3 162,60,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 543 914,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 175 656,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10, orgnr. 984955677

Om sameiet

Sameiet består av 80 seksjoner.

Vaktmestertjenester: Vaktmestertjenestene leveres av COOR. Vaktmester går ukentlig runde og tilkalles ellers ved behov.

Vedlikehold og oppgraderinger:
Dørtelefonanlegget: Et nytt dørtelefonanlegg ble installert i august 2024. Dette inkluderte nye ringepaneler ved
inngangsdørene, et nytt låsebrikkesystem og ny kabling.

Alle leiligheter fikk installert nye ringeknapper ved dørene og et enkelt svarapparat. Beboere kan velge å oppgradere til mer avanserte svarapparater med video og nettilkobling.

Vi har også montert automatisk døråpning på to av kjellerdørene (inn til sykkelparkeringene).

Fiber/internett: Et nytt fiberbasert nett ble installert i mai/juni 2024. Anlegget sikrer et raskere og mer stabilt internett, med mulighet for å velge ulike TV-løsninger via OBOS OpenNet.

Radiatorer: Styret har behandlet flere saker angående radiatorer, inkludert lufting, lekkasjer og avklaring av ansvar for vedlikehold og utskifting. Det legges frem en diskusjonssak for årsmøtet.

Stoppekraner: Radiatoranlegget ble stengt sommeren 2024 for å bytte mange gamle stoppekraner i kjelleren. Det ble også funnet noen lekkasjer og svakheter som ble reparert. Med ny merking er det nå enklere å finne frem for å kunne sperre riktige kraner hvis det skulle oppstå lekkasje.

Bunnledning: Det kom inn vann i kjeller under flere kraftige regnskyll sommeren

2024. Undersøkelser av bunnledningen for overvann har avdekket en skade som krever graving utenfor bygget, og det er også behov for rørfornying av bunnledningen. Vi har også en liten skade på spillvannsrør (kloakk) i overgangen til kommunalt rør, dette kan være kommunens ansvar og dialog pågår.

Ventilasjon: Styret har montert skjermingsgitter på enkelte av ventilasjonskanalene på taket for å hindre vanninntrengning ved kraftig vind og nedbør.

Hagen: Styret har inngått langtidsavtale med Bekk AS om videre stell av hagen. Dette inkluderer robotklipper og stell av trær og busker. Avtalen løper til den sies opp.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 126 079,- pr. 28.03.2024

Lånenr.: 98208029622
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,14%
Restsaldo 11 461 244,53
Andel gjeld: 126 079,-
Innfrielsesdato: 30.05.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.

Fellesformue

Kr 10 271,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 262 440,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 124 000,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 50755258

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Majorstuen/Marienlyst. Leiligheten ligger tilbaketrukket, men likevel med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Her bor du med kort vei til et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i hovedstaden.

Fra boligen er det gangavstand til både Bogstadveien og Hegdehaugsveien - to av byens mest populære handlegater, kjent for sitt brede utvalg av både store

merkevarehus og unike nisjebutikker. I tillegg finner du flere flotte parker og grøntområder like i nærheten, blant annet Stensparken og Marienlystparken. Frognerparken, med den ikoniske skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet, ligger også innen kort rekkevidde.

Nærområdet byr på et bredt spekter av fritidsaktiviteter, med kino, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg og flere treningssentre som SATS Colosseum, SATS Bislett og Fresh Fitness. Bislet Bad med spa-avdeling er et populært alternativ for velvære. For den turglade er det enkelt å komme seg til Sognsvann og Frognerseteren, som byr på milevis av turløyper året rundt.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Coop Extra, Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Joker og Bunnpris like i nærheten. Meny og Jacobs på Colosseum tilbyr et større utvalg, og Vinmonopolet finner du også her.

På Valkyrie plass arrangeres jevnlig Bondens Marked, hvor du kan handle kortreiste og økologiske råvarer som oster, kjøtt, fisk, bakervarer, honning, frukt og grønnsaker.

Leiligheten har enkel tilgang til kollektivtransport, med Majorstukrysset som et sentralt knutepunkt for alle T-banens linjer, samt busser og trikker.

Her får du en bolig med både rolig beliggenhet og umiddelbar nærhet til det beste Oslo har å by på!

Bebyggelse

Boligbygg over 8 etasjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.03.1943.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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.
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.
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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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.
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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.
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. 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.

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.

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.
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.
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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 49 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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. 3 625,-.

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 23. april 2025

Ansvarlig megler

Anders Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99307744

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Harald Hårfagres gate 10B

Harald Hårfagres gate 10B 0363 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1940
BRA: 56 m^2
BRA-i: 53 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	9	1	2

Supertakst
GNR: 46 BNR: 11 SNR: 34
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Harald Hårfagres gate 10B
0363 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29373

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverkshøyden er målt til 96 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

TG2: 1:100 fall på gulv mot sluk er ikke oppnådd.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG2: Soverom: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 14 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipa har kun 1 side synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper.

Anbefalte tiltak

Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.

3 av pipevangene er her ikke i leiligheten, og ikke ytterligere kontrollerbart. Tiltak anses ikke som nødvendig.

Toalettrom

Oppsummering

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Kun for kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egen stoppekran for boenheten.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Kostnader kan påløpe.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (15mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift
Mangler røykvarsler og gammelt brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.4.2025

Rapportdato
7.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nordpolen Invest AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Harald Hårfagres gate 10B, 0363 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **46**
Bruksnr: **11**
Festenr:
Seksjonsnr: **34**
Andelsnr:
Leilighetsnr: **H402**

Byggeår: **1940**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 8 etasjer.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp(taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard 4. etasje:

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn og oppvaskmaskin.
Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Microsement på gulv og vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og servantskap.

Toalett: Microsement på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, servantskap og wc.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	53	53	0	0	10
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**56**	**53**	**3**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	53	53	0	Entre, bad, toalettrom, soverom, kjøkken, stue.	
Totalt m²	**53**	**53**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Sydvestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverkshøyden er målt til 96 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. TG2: 1:100 fall på gulv mot sluk er ikke oppnådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2014. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB38. Massive innerdører fra 2025.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG2: Soverom: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 14 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis

Åpen peis i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipa har kun 1 side synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.

3 av pipevangene er her ikke i leiligheten, og ikke ytterligere kontrollerbart. Tiltak anses ikke som nødvendig.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri. Kjøkken fra 2025.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig

Avtrekk over stekesonen med avkast til kanal

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.62 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Mangler røykvarsler og gammelt brannslukningsapparat.

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2025	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Kun for kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere egen stoppekran for boenheten.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sikringsskap er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Kostnader kan påløpe.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

6.12 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.15 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Belegg på gulv og malt overflate på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er overflateoppusset og ny innredning i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (15mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

TG2: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oppen, Kristoffer	9578-5997-4-354229	2025-04-04 11:44:05

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
4. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0189/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harald Hårfagres gate 10B, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Nordpolen Invest AS

Fullmektige
Kristoffer Oppen for Nordpolen Invest AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Nordpolen Invest AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: Cristopher Hummervoll /v Ha Bygg AS nytt kjøkken og baderoms innredning.

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?
Nei

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?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Solid Elektro /v HA Bygg AS Ny kurs til kjøkken, bytte av brytere og stikkontakt, nye lamper.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cristopher Hummervoll /v Ha Bygg AS Nytt kjøkken og baderoms inventar.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0189/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Oppen, Kristoffer	**2025-04-04**

Identifikasjon

bankID Oppen, Kristoffer

SIGNICAT

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0189/25 . Vår ref.: 5973-1-034 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Harald Hårfagresgate 10 Sameie
Organisasjonsnr:	984955677
Seksjonseier:	Nordpolen Invest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	034
Adresse:	Harald Hårfagres Gate 10 B, 0363 OSLO
Seksjonsnummer:	34
Gnr.	46
Bnr.	11

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 50755258.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har 30 parkeringsplasser og 7 boder til utleie. Plassen følger ikke boligen ved salg, venteliste hos styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Mulighet for å innbetale/innfri ved låneforfall 30. september og 31. mars. Andel fellesgjeld må være innbetalt senest 10 dager før forfall. Grunnetadministrasjonsavtalen vil felleskostnadene som gjelder lånekostnad endre seg i takt med endringer i lånerenten. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208029622
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,14%
Restsaldo	11 461 244,53
Innfrielsesdato:	30.05.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 108,93,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820802962; Adm. lån 1 - Akonto renter	751,14	
Lån nr: 9820802962; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	195,20	
Felleskostnader	3 162,60	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	688,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 106,-
Annen formue:	10 271,-
Gjeld:	126 689,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208029622
Restsaldo:	126 079,41
Kapitalkostnader:	929,60

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 126 079,41,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alexander Refsum Jensenius, e-post: harald-harfagresgate-10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll fra ordinært årsmøte i Harald Hårfagresgate 10 Sameie

---

Møtedato: 19.03.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Kirkestuen, Majorstuen kirke

Til stede: 21 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Johansen.

Møtet ble åpnet av styreleder Alexander Refsum Jensenius.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Robin Johansen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Robin Johansen foreslått. Som protokollvitne ble

   Anne Cathrine Christiansen og Ertan Bülow Janssen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 132 000.

   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Vedlikehold og oppgraderinger

Styret vil informere om vedlikeholdsplanene for de kommende årene samt pågående prosjekter:

• Hagen
• Internet/TV
• Portelefoni og nøkkelsystemet
• Sykkelparkering
• Tak og pipeløp
• Merking av rør

Forslag til vedtak: Orienteringssak
Vedtak: Tatt til orientering

8. Endring av husordensreglene: Avfall

Det var i 2023 flere oppussingsprosjekter samtidig noe som medførte at det i perioder var mange "gule poser" plassert utenfor. Disse utgjør en HMS-risiko, så styret foreslår å legge til et punkt i husordensreglene for å presisere hvordan slike poser skal brukes i sameiet:

5.4 Avfallshåndtering under oppussingsprosjekter:
Avfallssekker («isekk» og liknende) kan bare hensettes etter anvisning fra styret. Slike sekker skal kjøres bort så snart de er fulle, og senest etter sju døgn med mindre annet er avtalt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nytt punkt 5.4 i husordensreglene vedtas
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

9. Endring av husordensreglene: Balkongkanter

Det har vært utfordringer med nedfall av snø og is fra balkongkanter, særlig på nordsiden av bygget, men også på de tre andre sidene. Beboere i 8. etasje har et særskilt ansvar for å rydde sine balkongkanter for 5 av 28 snø, men også andre beboere må passe på sine balkongkanter og vinduskarmer. Styret foreslår ett nytt punkt i husordensreglene:

8.3 Balkongkanter og vinduskarmer

Alle beboere er ansvarlige for å rengjøre sine balkongkanter og vinduskarmer for å unngå nedfall av snø, is og annet som kan forårsake skade.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nytt punkt 8.3. i husordensreglene vedtas.

Vedtak: Vedtatt, 1 stemme mot.

10. Endring av husordensreglene: Oppussing av bad

Det er en del problemer med vannlekkasjer, frostskader og annet som skyldes mangelfull oppussing av bad, toalett og kjøkken. Styret foreslår derfor en justering av punkt 1.4 i husordensreglene:

1.4 Spesielt om oppussing av bad

Styret skal alltid varsles før arbeid startes. Styret skal orienteres om alle inngrep i fellesanlegg (soilrør, grenrør og sluk). Alle avløpsrør i bygget (soilrør og grenrør) er renovert innvendig med glassfiberstrømpe og epoxy. Inngrep i eller kapping av soilrør er forbudt. Nye koblinger mot eksisterende grenrør og muffer skal behandles med riktig type epoxy. Dette gjennomføres av TT-teknikk, og administreres av styret. Styret viderefakturerer kostnadene til beboer. Seksjonseier er ansvarlig for alle rør, installasjoner og membran på eget bad, og må selv holde dette i stand. Unntak er at sameiet har ansvar for vertikale rør gjennom leilighetene og innstøpte sluk. Alle arbeider utføres i henhold til gjeldende krav fra Plan- og bygningsetaten i Oslo. Skifte av sluk som medfører brudd på brannskille (gulv mot nabo) utløser krav om søknad fra beboer til Plan- og bygningsetaten. Ved pigging i gulv skal tak i leilighet under alltid sikres. Området rundt sluk er et spesielt svakt punkt som gir fare for nedrasing.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til justering av 1.4 i husordensreglene vedtas.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

11. Endring av vedtektene: Radiatorer

Det har vært noe uklarhet rundt ansvaret for radiatorsystemet i sameiet. Styret foreslår å legge til et punkt under § 4 Vedlikehold:

Radiatorer og horisontale forgreiningsrør er den enkelte sameiers ansvar, til og med forgreiningspunkt mot vertikalt fellesrør, med mindre rørene er originalt innbygget i vegg. Alle inngrep som krever nedtapping av anlegget, er søknadspliktig til styret. Slikt arbeid kan bare utføres av en autorisert håndverksbedrift som kan godkjennes av sameiets forsikringsselskap.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nytt punkt under § 4 i vedtektene vedtas.
Vedtak: Styret trekker forslaget

12. Endring av vedtektene. Motorsykkelparkering

Styret foreslår å legge til et punkt 11 under § 21 Parkeringsplasser:

Parkeringsrett for motorsykkel på sameiets område kan leies for en tredjedel av kostnaden av en ordinær parkeringsplass, men for øvrig uavhengig av pkt. 1-10. Slike plasser leies ut i den grad det ikke kommer i konflikt med andre behov i sameiet. Parkeringskontrakt inngås med styret, som anviser plass i dialog med leietaker.

Forslag til vedtak: Styrets forslag om nytt punkt 11 under § 21 i vedtektene vedtas.

Vedtak: Styret trekker forslaget

---

13. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Alexander Refsum Jensenius foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Anne Merete Thorne foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Gunnar Portvik foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som representant(er) i valgkomitéen for 2 år, ble Georg Andreas Broch, Kristin Aldrich Zwick og Sidsel Hellebø-Hansson foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:55. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Robin Johansen /s/

Fører av protokollen
Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Ertan Bülow Janssen /s/

Protokollvitne 2
Navn: Anne Cathrine Christiansen /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Alexander Refsum Jensenius	2024-2026
Styremedlem	Anne Merete Thorne	2024-2026
Styremedlem	Gunnar Portvik	2024-2026
Styremedlem	Helle Katrine Giset	2023-2025
Styremedlem	Eirik Svinsås	2023-2025
Styremedlem	Harald Sørby	2023-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

HUSORDENSREGLER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRESGATE 10

Vedtatt på styremøte den 21. oktober 2002
Senest endret i sameiermøte den 19. mars 2024

---

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt
Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe. Antall beboere og eventuelt antall gjester skal være tilpasset seksjonenes størrelse.

1.2 Indre orden
Om natten mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bygningen. Sjenerende støy skal opphøre mellom kl. 19.00 og kl. 08.00, samt på søndager.

1.3 Innvendig vedlikehold
Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer for eksempel elektriske anlegg inkludert sikringsskap, vannkraner, WC, oppvaskmaskin og rørledning/avløpsrør fram til soilrør. Bygningsmessige endringer og installasjoner skal meldes styret. Ved omfattende oppussing av leilighet skal det gis nabovarsel til alle i oppgangen med informasjon om beregnet varighet.

1.4 Spesielt om oppussing av bad
Styret skal alltid varsles før arbeid startes. Styret skal orienteres om alle inngrep i fellesanlegg (soilrør, grenrør og sluk). Alle avløpsrør i bygget (soilrør og grenrør) er renovert innvendig med glassfiberstrømpe og epoxy. Inngrep i eller kapping av soilrør er forbudt. Nye koblinger mot eksisterende grenrør og muffer skal behandles med riktig type epoxy. Dette gjennomføres av TT-teknikk, og administreres av styret. Styret viderefakturerer kostnadene til beboer. Seksjonseier er ansvarlig for alle rør, installasjoner og membran på eget bad, og må selv holde dette i stand. Unntak er at sameiet har ansvar for vertikale rør gjennom leilighetene og innstøpte sluk. Alle arbeider utføres i henhold til gjeldende krav fra Plan- og bygningsetaten i Oslo. Skifte av sluk som medfører brudd på brannskille (gulv mot nabo) utløser krav om søknad fra beboer til Plan- og bygningsetaten. Ved pigging i gulv skal tak i leilighet under alltid sikres. Området rundt sluk er et spesielt svakt punkt som gir fare for nedrasing.

1.5 Vasker og sluk
Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller toalett.

1.6 Frostskader
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseiers ansvar.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner
Hvis rør sprenges og stoppekraner ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses for eksempel ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er.

1.8 Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt lett kan forårsake brann.

1.9 Lufting
Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egnede utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen.

1.10 Tørking av tøy
Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.11. Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Den enkelte seksjonseier og beboer er ansvarlig for vedlikehold og batterier til røykvarslere. I henhold til offentlig brannforskrifter er det pålagt ha brannslokkingsapparat i seksjonen.

1.12. Grilling
Det er ikke tillat å bruke kullgrill på balkongen eller utenfor leiligheter i 1. etasje. På plenen kan det benyttes kullgrill dersom dette skjer i så stor avstand fra blokken og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

1.13. Postkasser
Sameierne har ansvar for og plikt til å sette inn standard postkasseskilt. Ved utleie må leietakernes navn være på skiltet.

1.14 Radiatorer
Ved bytte av radiatorer må det monteres stoppekran.

2. LEILIGHET UTVENDIG

2.1 Ensartet fasade
Nye markiser skal ha godkjent farge og mønster bestemt av styret (fargeprøve fås hos styret). Flaggstenger, skilt og lignede samt parabolantenner kan bare settes opp etter tillatelse fra styret. Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen.

Skader grunnet løse/fallende blomsterkasser hefter seksjonseieren for.

2.2 Balkonggulv
Sameiets balkonger er fluktvei for beboere i tilfelle brann. Skillet mellom eierseksjonene må kunne åpnes i en nødsituasjon. Den enkelte seksjonseier plikter å holde egen balkong ryddig slik at skilleveggene alltid lar seg åpne uhindret.

Balkonggulv må holdes rene for blader, rusk og snø slik at slukene alltid holdes åpne.

2.3 Balkongkanter og vinduskarmer
Alle beboere er ansvarlige for å rengjøre sine balkongkanter og vinduskarmer for å unngå nedfall av snø, is og annet som kan forårsake skade.

3. BRUK AV FELLESAREALENE

3.1 Vaskeriet
Vaskeriet skal brukes med forsiktighet. Det påhviler den enkelte buker å holde det ryddig og rent etter bruk. Vaskeriet kan ikke benyttes før kl. 08.00 eller etter kl. 22.00. På søndager/helligdager skal det ikke benyttes før kl. 11.00 eller etter kl. 18.00.

Vasking av husdyr er ikke tillatt, heller ikke bruk av vaskeri som trimrom.

3.2 Trappeoppganger og korridorer
Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger og lignende må ikke settes på uvedkomne steder som for eksempel trappeoppgangene eller korridorene, men i fellesrom i kjelleren, i egne boder eller på de anviste plassene fra styret. Barnevogn skal stå under trappeoppgang i kjeller.

3.3 Kjellerganger og fellesrom
Kjellerganger eller fellesrom som ikke er disponert for lagring skal ikke brukes til lagringsformål.

3.4 Bruk av åpen flamme
Bruk av åpen flamme i boder eller kjeller er ikke tillatt.

3.5 Barns lek
Trappeoppgang, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

3.6 Tilsmussing
Det er ikke tillatt å kaste papir, sigarettstumper eller lignende i hagen eller øvrige fellesarealer. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger, kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

3.7 Kjellerboder
Sameiet anbefaler å unngå å oppbevaring av særlig verdifulle ting i boder da disse ligger tilknyttet ubevoktete fellesarealer.

3.8 Tomgangskjøring
Tomgangskjøring på sameies område og parkeringsplasser er forbudt. Hensikten med forbudet er å hindre at eksos trenger inn i leiligheter og barnerom.

3.9 Parkeringsplasser
Parkeringsplasser kan bare leies av seksjonseiere som selv bebor seksjonen. Ved overskudd av parkeringsplasser kan styret fravike dette.

3.10 Parkering av sykler
Sykler skal parkeres på tilordnet område. Det er ikke tillatt å låse sykkelen fast i takrenner, gelender, ladestolper og lignende. Sparkesykler/el-scootere skal parkeres på sykkelparkering.

4. ANSVARSFORHOLD

4.1 Skader
Seksjonseiere er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket av uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

4.2 Egenandel ved bruk av sameiets felles forsikring
Sameiets eiendom er forsikret ved en felles forsikring som dekker bygning og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Dersom sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar, med mindre styret fatter annet vedtak. Den enkelte

seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Slik hjemforsikring kan også tenkes å dekke egenandel på fellesforsikring.

4.3 Utleie
Leietagere må opplyses om husordensreglene. Det er eierens ansvar å påse at disse blir fulgt.

4.4 Dugnad
Seksjonseier er pliktig til å møte opp på dugnad fastsatt av styret

5. AVFALLSHÅNDTERING (SØPPELKONTEINERE)

5.1 Sortering av avfall
Avfall skal sorteres og kastes i merkede avfallsjakter i gården. Husholdningsavfall legges i sorteringsposer. (De originale avfallsjaktene i oppgangene er låst og skal ikke benyttes.) Alt avfall som ikke faller under definisjonene husholdningsavfall som; maling, olje, lim, batterier, elektriske artikler med mer eller som er for stort til å kunne plasseres i avfallsbeholderen må ikke kastes i avfallssjaktene. Avfall som ikke er papir eller husholdningsavfall henvises til «spesialavfallsstasjoner» eller Oslo kommunes avfallsstasjoner i nærheten.

5.2 Midlertidig lagring av avfall i fellesområder eller uteområder er ikke tillatt.

5.3 Overtredelser av bestemmelsene ovenfor som berører avfall og sameiets avfallsområder håndheves etter privatrettslige regler. Overtredelser blir ilagt gebyr på opptil 5.000 kroner.

5.4 Avfallshåndtering under oppussingsprosjekter
Avfallssekker («isekk» og liknende) kan bare hensettes etter anvisning fra styret. Slike sekker skal kjøres bort så snart de er fulle, og senest etter sju døgn med mindre annet er avtalt.

6. HUSDYRHOLD
6.1 Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

6.2 Husdyr må ikke etterlates alene i leiligheten dersom det medfører sjenanse for andre. Dyrene må føres i bånd i på sameies fellesarealer. Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealer, i tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt eiers eiendom.

6.3 Hundetyper som er identiske, eller som kan forveksles med, eller som er utseendemessig like med hundetyper som er forbudt i Norge, ref. «forskrift om hunder av 2003-07-04 nr. 74 tillates ikke i sameiet.

6.4 Det er forbudt å vaske husdyr i vaskeriet.

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10, org. Nr. 984 955 677

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte den 19.03.2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16. april 2002.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3. august 2001.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, 11, 0301 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder brannbalkonger.

1-3 Sameiebrøk

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten utgjør til enhver tid 1G.

1-4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiet har 28 parkeringsplasser til utleie etter følgende regler:

1. Parkeringsplass kan leies av seksjonseiere som selv bebor seksjonen. For leieavtalen gjelder en gjensidig oppsigelse på 3 måneder løpende fra første månedsskifte. Sameiet kan bare si opp leieavtalen dersom det foreligger saklig grunn. Ved mislighold kan sameiet si opp avtalen med umiddelbar virkning.

2. Parkeringsplasser leies ut i den rekkefølge man har skrevet seg på venteliste. Dersom man takker nei til ledig parkeringsplass, mister man plassen på listen. Man kan likevel skrive seg nederst på ventelisten igjen.

3. Kjøretøy må kunne parkeres fullstendig innenfor oppmerket felt (ikke bare hjul), av hensyn til adkomst for brannvesenet. Dette tilsvarer en billengde på omtrent 460 cm, men dette kan avhenge noe av bilens utforming. Parkering i strid med dette kan medføre borttauing.

4. Leietakere tildeles en fast, nummerert plass til dekning av husstandens parkeringsbehov. Styret kan endre hvilken plass leietaker disponerer ut fra en helhetsvurdering av parkeringsforholdene. Slike bytter skal holdes på et minimum, og skje i dialog med berørte leietakere.

5. Fremleie er ikke tillatt. Styret kan likevel tillate tidsbegrenset fremleie i spesielle tilfeller.

6. Leietakere plikter å flytte kjøretøyet i forbindelse med dugnader og rengjøring 2 ganger pr. år. Ved nødvendig fravikelse utover dette, eksempelvis i forbindelse med vedlikehold av eiendommen, skal styret tilby refusjon av leiekostnader eller erstatningsplass (eksempelvis beboerparkering) etter styrets vurdering, i dialog med berørte leietakere.

7. Dersom det er overskudd av parkeringsplasser, kan styret leie ut disse midlertidig til andre enn seksjonseiere som selv bebor seksjonen. Dersom det igjen blir kø av seksjonseiere, vil avtalen bli sagt opp. For slike midlertidige leieavtaler gjelder en gjensidig oppsigelse på 1 måned løpende fra første månedsskifte.

8. Kontrakt inngås ved at styret melder inn leietaker til OBOS, for leie av en parkeringsrett med nummer 20001 – 20030. Parkeringsretten er knyttet til en fast fysisk parkeringsplass. Av regnskapstekniske og historiske årsaker kan nummer på

fysisk plass avvike fra nummer på parkeringsretten, jf. også punkt 4 ovenfor. Oppdatert informasjon vil være anført i det digitale Styrerommet hos OBOS.

9. Alle parkeringsplasser har mulighet for lading. Anlegget driftes som en felles løsning av det ladeselskap styret til enhver tid har tegnet kontrakt med. Leietakere som ønsker å benytte seg av dette, tegner egen individuell avtale med ladeselskapet. Ladeselskapet er ansvarlig for all fakturering og oppfølging mot brukerne.

10. Styret kan pålegge en seksjonseier å stille sin parkeringsplass til disposisjon for bytte med annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne og dokumentert behov for parkeringsplass. Bytteretten gjelder for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne som er vedtatt av kommunen etter plan- og bygningsloven. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Seksjonseier kan, med dokumentert behov for slik parkeringsplass, søke styret om slik bytte av parkeringsplass. Styret kan i sitt vedtak om bytte av parkeringsplass gi vilkår om fremtidig fremleggelse av dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

5-3 VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

BESKYTTET

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fem andre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

BESKYTTET

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Valgkomite
Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameiere som selv bebor seksjonen. Medlemmer i valgkomiteen velges med en funksjonstid på 2 år, men slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Komiteen kan fullføre sitt verv med to deltakere.

Valgkomiteen skal utarbeide skriftlig innstilling til valg av styre og styreleder, og foreslå samlet størrelse på honorar til styret. Sameiermøtet kan vedta instruks for valgkomiteen

8-3 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-4 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

BESKYTTET

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(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 også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

BESKYTTET

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- valg av valgkomité
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5973
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

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

Dato for årsmøtet:
19. mars 2025 kl. 18:00, Majorstuen kirke, Kirkestuen, inngang fra vestsiden av bygget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Årsmøtet avholdes i Kirkestuen, i kjelleren på Majorstuen kirke. Inngang fra vestsiden av bygget, mot Harald Hårfagres gate. Ring Harald Sørby (928 52 504) hvis du kommer sent og ikke kommer inn i bygget.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektene
8. Radiatorene
9. Brannvern
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS fører protokollen. Protokollvitner foreslås i årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. HH10 årsrapport 2024-2025.pdf
2. 5973 - Årsregnskap 2024 klart.pdf
3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har foreslått at godtgjørelsen for styret settes til kr 160 000,-, se vedlegg.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000,-

Sak 7

Vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår med dette at Årsmøtet vedtar nye vedtekter. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 1. 1. 2018. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for sameier som er tilpasset ny eierseksjonslov, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt sameie.

Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som ble lovstridige fra 1. 1. 2018, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig at vedtektene følger denne.

Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene. Styrets forslag til nye vedtekter er basert på en tilpasning til ny lov og videreføring av noen tidligere særbestemmelser, herunder definisjon av bruksareal (1.3), individuell nedbetaling av fellesgjeld (1.4), sameiets parkeringsplasser (4), styret (8.1) og valgkomité (8.2).

Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas slik de foreligger.

Vedlegg

4. 5973 - nye vedtekter oppdatert.docx.pdf

Sak 8

Radiatorene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en del utfordringer med radiatoranlegget de siste årene. Noe av dette skyldes brukerfeil, inkludert manglende lufting, men anlegget preges av at mesteparten av delene er 85 år gamle. En inspeksjon har vist at rørene generelt er i god forfatning, men det er diverse mindre utfordringer. Det er derfor viktig at vi begynner en diskusjon om hvordan vi ønsker å vedlikeholde anlegget i årene fremover. Vi må også legge en strategi for hvordan anlegget skal oppgraderes på sikt. En utskifting av hele anlegget er en stor og kostbar operasjon. Det er også mulig å bytte ut deler av anlegget, kollektivt eller individuelt. Styret innleder til diskusjon om veien videre.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 9

Brannvern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Norsk brannvern AS har gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse for Sameiet og vi har fått en liste med anbefalinger om utbedringer. Styret vil legge frem resultater fra rapporten og åpne for diskusjon om tiltak.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Svinsås
- Harald Sørby
- Helle Giset

Vedlegg

1. HH10 VALG 2025.pdf

ÅRSRAPPORT 2024
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10



Styret

Leder	Alexander Refsum Jensenius	Harald Hårfagres Gate 10 D
Styremedlem	Harald Sørby	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Eirik Svinsås	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Anne Merete Thorne	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Gunnar Portvik	Harald Hårfagres Gate 10 A
Styremedlem	Helle Giset	Harald Hårfagres Gate 10 B

Valgkomiteen

Georg Andreas Broch	Harald Hårfagres Gate 10 A
Sidsel Hellebø-Hansson	Harald Hårfagres Gate 10 D
Kristin A. Zwick	Harald Hårfagres Gate 10 C

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Harald Hårfagresgate 10
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984955677, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med gårdsnummer 46 og bruksnummer 11.

Sameiet består av 80 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret bruker **Vibbo.no** for informasjon og kommunikasjon med beboerne. Det er gledelig å se at mange har tatt tjenesten i bruk, og vi håper alle kan laste ned appen og registrere e-post/mobil for å få varslinger. Styret minner om at eiere som leier ut sine leiligheter selv må registrere sine leietakere i Vibbo. Når det er viktig informasjon benyttes SMS-varsling og oppslag i tillegg til Vibbo-varslinger.

Verktøyet **Styrerommet.no** brukes til styrets interne arbeid. Denne digitale plattformen bidrar til god arbeidsflyt under og mellom styremøter og verktøyet fungerer også som et arkiv for sameiet. Ved å samle all dokumentasjon ett sted sikrer vi god forvaltning og bidrar til å bevare historikk for fremtidige styrer.

Styret har siden forrige årsmøte gjennomført ti regulære styremøter i tillegg til ett konstituerende møte og ett budsjettmøte. Her er en oppsummering av saker som har vært behandlet.

- **Dugnader:** Det ble avholdt dugnader vår og høst 2023, begge med godt oppmøte. I tillegg til nødvendig arbeid er dugnadene en god anledning til å bli kjent med andre beboere.
- **Vannlekkasjer:** Det har vært noen store og flere små vannlekkasjer/inntrengninger i 2024. Noen kommer utenfra (tak og kjeller), andre innenfra (fra radiatorer og vaskemaskiner). Vannlekkasjer får ofte store konsekvenser for flere beboere (og kostnader for sameiet), så det er viktig at alle bidrar til å minske risikoen.
- **Luktklager:** Det har vært noen klager på røyklukt, fra balkonger, pipeløp og i oppganger. Vi oppfordrer alle beboere til å vise hensyn.
- **Støyklager:** Sameiet vårt er generelt rolig og fredelig, men styret har håndtert en del klager på støy. Styret minner om husordensreglene: *"Om natten mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bygningen. Sjenerende støy skal opphøre mellom kl. 19.00 og kl. 08.00, samt på søndager."* Også utenom disse tidene oppfordres det til å vise hensyn.
- **Avfallshåndtering:** Sommeren 2024 reparerte vi lukkemekanismene i avfallsbrønnene, dette sikrer flere års levetid. Det har vært mange som har flyttet ut det siste halve året og flere har etterlatt seg møbler og annet i fellesområdene som styret har måttet håndtere. Vi minner om at hverken stort eller smått avfall skal hensettes i ganger eller utendørs. Avfall som er for stort til å gå i søppelkassene må transporteres til gjenbrukssentralen eller man kan vente på fellescontainerne som kommer hver dugnad. Ta kontakt med styret hvis du har noe brukbart som kan gis til Marienlyst loppemarked.
- **Vaktmestertjenester:** Styret er godt fornøyd med vaktmestertjenestene fra COOR. Vaktmester går ukentlig runde og tilkalles ellers ved behov. Det er kun styret som kan rekvirere bistand fra vaktmester. Hvis man trenger hjelp til småting i egen leilighet anbefaler styret å kontakte firmaer som spesialiserer seg på slikt, f.eks. MinSmåjobb.no.
- **HMS:** Styret følger kontinuerlig opp helse, miljø og sikkerhet gjennom rutinebeskrivelser fra OBOS. I det siste har brannvern vært i fokus. En diskusjonssak legges frem for årsmøtet.
- **Skadedyrbekjempelse:** Etter funn av skjeggkre i en leilighet ble det iverksatt skadedyrbekjempelse i hele sameiet. Det ble ikke funnet skjeggkre i andre leiligheter. Sameiet har også en generell avtale med Anticimex, som går runder to ganger i året. Det er ikke rapportert om skadedyr i fellesområdene.
- **Boder:** Styret har jobbet med å skape en oversikt over hvilke beboere som disponerer hvilke boder.

Vedlikehold og oppgraderinger

- **Dørtelefonanlegget:** Et nytt dørtelefonanlegg ble installert i august 2024. Dette inkluderte nye ringepaneler ved inngangsdørene, et nytt låsebrikkesystem og ny kabling. Alle leiligheter fikk installert nye ringeknapper ved dørene og et enkelt svarapparat. Beboere kan velge å oppgradere til mer avanserte svarapparater med video og nettilkobling. Vi har også montert automatisk døråpning på to av kjellerdørene (inn til sykkelparkeringene).
- **Fiber/internett:** Et nytt fiberbasert nett ble installert i mai/juni 2024. Anlegget sikrer et raskere og mer stabilt internett, med mulighet for å velge ulike TV-løsninger via OBOS OpenNet.
- **Radiatorer:** Styret har behandlet flere saker angående radiatorer, inkludert lufting, lekkasjer og avklaring av ansvar for vedlikehold og utskifting. Det legges frem en diskusjonssak for årsmøtet.
- **Stoppekraner:** Radiatoranlegget ble stengt sommeren 2024 for å bytte mange gamle stoppekraner i kjelleren. Det ble også funnet noen lekkasjer og svakheter som ble reparert. Med ny merking er det nå enklere å finne frem for å kunne sperre riktige kraner hvis det skulle oppstå lekkasje.
- **Bunnledning:** Det kom inn vann i kjeller under flere kraftige regnskyll sommeren 2024. Undersøkelser av bunnledningen for overvann har avdekket en skade som krever graving utenfor bygget, og det er også behov for rørfornying av bunnledningen. Vi har også en liten skade på spillvannsrør (kloakk) i overgangen til kommunalt rør, dette kan være kommunens ansvar og dialog pågår.
- **Ventilasjon:** Styret har montert skjermingsgitter på enkelte av ventilasjonskanalene på taket for å hindre vanninntrengning ved kraftig vind og nedbør.
- **Hagen:** Styret har inngått langtidsavtale med Bekk AS om videre stell av hagen. Dette inkluderer robotklipper og stell av trær og busker. Avtalen løper til den sies opp.

EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10
ORG.NR. 984 955 677, KUNDENR. 5973

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 439 432	4 857 238	5 424 000	5 681 000
Vaskeri	3	14 750	16 000	15 000	16 000
Andre inntekter	4	12 647	9 528	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 466 829**	**4 882 766**	**5 444 000**	**5 702 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-19 317	-17 484	-18 612	-19 000
Styrehonorar	6	-131 999	-119 000	-132 000	-132 000
Revisjonshonorar	7	-8 949	-14 098	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-145 435	-138 305	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	8	-18 199	-41 530	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-1 296 701	-536 140	-990 000	-1 174 000
Forsikringer		-500 051	-432 943	-477 000	-572 000
Kommunale avgifter	10	-941 609	-795 200	-940 000	-1 079 000
Energi/fyring	11	-1 054 629	-1 151 523	-1 055 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 880	-291 854	-270 000	-210 000
Andre driftskostnader	12	-362 731	-338 910	-365 000	-377 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 707 500**	**-3 881 987**	**-4 420 612**	**-4 794 000**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**759 329**	**1 000 779**	**1 023 388**	**908 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		268 948	478 790	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 028 277**	**1 479 569**	**1 023 388**	**908 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	77 881	69 526	0	50 000
Finanskostnader	14	-843 718	-770 560	-832 000	-834 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-765 837**	**-701 034**	**-832 000**	**-784 000**
ÅRSRESULTAT		**262 440**	**778 535**	**191 388**	**124 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	0		
Reduksjon udekket tap		262 441	778 535		

EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10
ORG.NR. 984 955 677, KUNDENR. 5973

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	46 990
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 921	-46 153
Forskuddsbetalte kostnader		6 547	127 734
Andre kortsiktige fordringer		0	10 394
Driftskonto OBOS-banken		713 307	935 132
Skattetrekkskonto OBOS-banken		850	1 700
Sparekonto OBOS-banken		677 558	652 413
SUM OMLØPSMIDLER		**1 434 183**	**1 728 210**
SUM EIENDELER		**1 434 183**	**1 728 210**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-10 359 188	-10 621 629
SUM EGENKAPITAL		**-10 359 188**	**-10 621 629**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 516 685	11 990 915
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 516 685**	**11 990 915**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 701	46 990
Leverandørgjeld		76 076	218 108
Skyldige offentlige avgifter	18	1 555	2 405
Påløpte renter		4 493	73 585
Påløpte avdrag		0	17 835
Annen kortsiktig gjeld	19	154 862	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**276 687**	**358 923**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 434 183**	**1 728 210**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 04.02.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres Gate 10

Alexander Refsum Jensenius /s/	Gunnar Portvik /s/	Helle Katrine Giset /s/
Anne Merete Thorne /s/	Eirik Svinsås /s/	Harald Sørby /s/

NOTE: 1

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 089 624
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 046 687
Parkering	201 600
Bodleie	99 288
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 233
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 439 432**

NOTE: 3

VASKERI

Inntekter	14 750
SUM INNTEKTER VASKERI	**14 750**

NOTE: 4

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	24
Nøkler	1 000
Viderefakturering	11 623
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 647**

NOTE: 5

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 317
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 317**

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

NOTE: 6

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 131 999.
I tillegg har styret fått dekket bevertning/taxi for kr 691, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 949.

NOTE: 8

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 099
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 199**

NOTE: 9

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-594 688
Drift/vedlikehold VVS	-350 264
Drift/vedlikehold elektro	-83 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 571
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 935
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 903
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-17 219
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 296 701**

NOTE: 10

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-683 858
Feieavgift	-12 240
Renovasjonsavgift	-245 511
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-941 609**

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 755
Fjernvarme	-1 003 873
SUM ENERGI / FYRING	**-1 054 629**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-83 594
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 536
Annet driftsmateriale	-7 253
Vaktmestertjenester	-68 651
Renhold ved firmaer	-95 274
Snørydding	-50 871
Andre fremmede tjenester	-32 405
Andre kostnader tillitsvalgte	-691
Andre kontorkostnader	240
Porto	-405
Bank- og kortgebyr	-3 174
Øreavrunding	-24
Tap på fordringer,	-93
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-362 731**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	29 681
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 195
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 005
SUM FINANSINNTEKTER	**77 881**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-843 638
Renter på leverandørgjeld	-80
SUM FINANSKOSTNADER	**-843 718**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-14 309 800
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	3 681 664
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	268 948
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-10 359 188**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-15 061 918	
Nedbetalt tidligere - ordinære avdrag	167874	
Nedbetalt tidligere - ekstraordinære avdrag	2903129	
Nedbetalt i år - ordinære avdrag	205 282	
Nedbetalt i år - ekstraordinære avdrag	268 948	
		-11 516 685
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 516 685**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-850
Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 555**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere, avregn. konto adm. lån 1	-1 237
Annen påløpt kostnad, energi desember	-153 625
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-154 862**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DJOHE-MAOJE-Z1DS1-ESOLD-VN0I3-QK41T

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10, org. Nr. 984 955 677

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte……i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16. april 2002.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3. august 2001.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, 11, 0301 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder brannbalkonger.

1-3 Sameiebrøk

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten utgjør til enhver tid 1G.

1-4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiet har 28 parkeringsplasser til utleie etter følgende regler:

1. Parkeringsplass kan leies av seksjonseiere som selv bebor seksjonen. For leieavtalen gjelder en gjensidig oppsigelse på 3 måneder løpende fra første månedsskifte. Sameiet kan bare si opp leieavtalen dersom det foreligger saklig grunn. Ved mislighold kan sameiet si opp avtalen med umiddelbar virkning.

2. Parkeringsplasser leies ut i den rekkefølge man har skrevet seg på venteliste. Dersom man takker nei til ledig parkeringsplass, mister man plassen på listen. Man kan likevel skrive seg nederst på ventelisten igjen.

3. Kjøretøy må kunne parkeres fullstendig innenfor oppmerket felt (ikke bare hjul), av hensyn til adkomst for brannvesenet. Dette tilsvarer en billengde på omtrent 460 cm, men dette kan avhenge noe av bilens utforming. Parkering i strid med dette kan medføre borttauing.

4. Leietakere tildeles en fast, nummerert plass til dekning av husstandens parkeringsbehov. Styret kan endre hvilken plass leietaker disponerer ut fra en helhetsvurdering av parkeringsforholdene. Slike bytter skal holdes på et minimum, og skje i dialog med berørte leietakere.

5. Fremleie er ikke tillatt. Styret kan likevel tillate tidsbegrenset fremleie i spesielle tilfeller.

6. Leietakere plikter å flytte kjøretøyet i forbindelse med dugnader og rengjøring 2 ganger pr. år. Ved nødvendig fravikelse utover dette, eksempelvis i forbindelse med vedlikehold av eiendommen, skal styret tilby refusjon av leiekostnader eller erstatningsplass (eksempelvis beboerparkering) etter styrets vurdering, i dialog med berørte leietakere.

7. Dersom det er overskudd av parkeringsplasser, kan styret leie ut disse midlertidig til andre enn seksjonseiere som selv bebor seksjonen. Dersom det igjen blir kø av seksjonseiere, vil avtalen bli sagt opp. For slike midlertidige leieavtaler gjelder en gjensidig oppsigelse på 1 måned løpende fra første månedsskifte.

8. Kontrakt inngås ved at styret melder inn leietaker til OBOS, for leie av en parkeringsrett med nummer 20001 – 20030. Parkeringsretten er knyttet til en fast fysisk parkeringsplass. Av regnskapstekniske og historiske årsaker kan nummer på

fysisk plass avvike fra nummer på parkeringsretten, jf. også punkt 4 ovenfor. Oppdatert informasjon vil være anført i det digitale Styrerommet hos OBOS.

9. Alle parkeringsplasser har mulighet for lading. Anlegget driftes som en felles løsning av det ladeselskap styret til enhver tid har tegnet kontrakt med. Leietakere som ønsker å benytte seg av dette, tegner egen individuell avtale med ladeselskapet. Ladeselskapet er ansvarlig for all fakturering og oppfølging mot brukerne.

10. Styret kan pålegge en seksjonseier å stille sin parkeringsplass til disposisjon for bytte med annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne og dokumentert behov for parkeringsplass. Bytteretten gjelder for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne som er vedtatt av kommunen etter plan- og bygningsloven. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Seksjonseier kan, med dokumentert behov for slik parkeringsplass, søke styret om slik bytte av parkeringsplass. Styret kan i sitt vedtak om bytte av parkeringsplass gi vilkår om fremtidig fremleggelse av dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

5-3 VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fem andre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Valgkomite
Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameiere som selv bebor seksjonen. Medlemmer i valgkomiteen velges med en funksjonstid på 2 år, men slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Komiteen kan fullføre sitt verv med to deltakere.

Valgkomiteen skal utarbeide skriftlig innstilling til valg av styre og styreleder, og foreslå samlet størrelse på honorar til styret. Sameiermøtet kan vedta instruks for valgkomiteen

8-3 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-4 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(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 også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- valg av valgkomité
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10
v/styret,
harald-harfagresgate-10@styrerommet.no

Harald Hårfagres gate 10, 9. februar 2024

VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL VALG PÅ ÅRSMØTET 2025

SAMEIETS VEDTEKTER § 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE:

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

1. STYRET

SAMEIETS VEDTEKTER § 7 STYRET: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og 3 til 5 styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

I perioden 2024-2025 har styret bestått av:

- Alexander Refsum Jensenius, styreleder, valgt i 2024 for perioden 2024-2026
- Anne Merete Thorne, styremedlem, valgt i 2024 for perioden 2024-2026
- Gunnar Portvik, styremedlem, valgt i 2024 for perioden 2024-2026
- Eirik Svinsås, styremedlem, valgt i 2023 for perioden 2023-2025
- Harald Sørby, styremedlem, valgt i 2023 for perioden 2023-2025
- Helle Giset, styremedlem, valgt i 2023 for perioden 2023-2025

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL STYREVALG:

Valgkomitéen har forhørt seg med beboere i gården, og etterlyst forslag til styremedlemmer gjennom oppslag i Vibbo, i tillegg til å forhøre oss med de enkelte styremedlemmene.

Vi har ønsket å få inn flere kvinner i styret og gjerne noen av de yngre i sameiet, men uten å lykkes denne gangen. Dette har vi også fått innspill om. Andre forslag

gjelder nye styremedlemmer. Det er viktige innspill å ta med for arbeidet i valgkomitéen fremover.

Nåværende styre fungerer godt. Styremedlemmene forteller at samarbeidet i styret er bra og de virker engasjerte i arbeidsoppgavene. Eirik Svinsås, Harald Sørby og Helle Giset er på valg og har alle sagt seg villige til å gjenvelges for en periode på 2 år.

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av

- Eirik Svinsås, som styremedlem, for perioden 2025-2027
- Harald Sørby, som styremedlem, for perioden 2025-2027
- Helle Giset, styremedlem, for perioden 2025-2027

Dersom årsmøtet går inn for valgkomiteens forslag, vil styret bli bestående av

- Alexander Refsum Jensenius, styreleder, 2024-2026
- Anne Merete Thorne, styremedlem, 2024-2026
- Gunnar Portvik, styremedlem, 2024-2026
- Eirik Svinsås, styremedlem, 2025-2027
- Harald Sørby, styremedlem, 2025-2027
- Helle Giset, styremedlem, 2025-2027

2. VALG AV VALGKOMITÉ

SAMEIETS VEDTEKTER § 9b VALGKOMITÉ: Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameiere som selv bebor seksjonen. Medlemmer i valgkomiteen velges med en funksjonstid på 2 år, men slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Komiteen kan fullføre sitt verv med to deltakere. Valgkomiteen skal utarbeide skriftlig innstilling til valg av styre og styreleder, og foreslå samlet størrelse på honorar til styret. Sameiermøtet kan vedta instruks for valgkomiteen.

Valgkomitéen er ikke på valg ved årsmøtet 2025. Årsmøtet 2024 valgte følgende valgkomité:

- Sidsel Hellebø-Hansson, medlem, valgt for 2 år for perioden 2024-2026
- Georg Andreas Broch, medlem, valgt for 2 år for perioden 2024-2026
- Kristin Aldrich Zwick, medlem, valgt for 2 år for perioden 2024-2026

3. STYREHONORAR

Styrehonorarene for Sameiet Harald Hårfagres gate 10 ligger lavere enn gjennomsnittet for bygg av tilsvarende størrelse. Det kan derfor være fornuftig å øke honorarene noe. Valgkomitéen foreslår at styrehonoraret for 2025 skal være på kroner 160 000 til sammen, en økning fra kr. 132 000 foregående år. Selv med en

slik økning vil honorarene være moderate sammenlignet med andre sameier av tilsvarende størrelse, og fortsatt noe under gjennomsnittet.

* * * * * * * *

Sidsel Hellebø-Hansson, sign. **Georg Andreas Broch, sign.** **Kristin Aldrich Zwick, sign.**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.03.25
Selskapsnummer: 5973 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

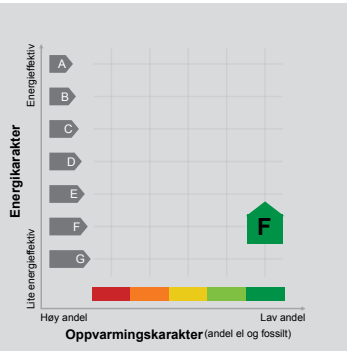
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Harald Hårfagres gate 10B
Postnummer	0363
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	34
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127278
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	6ecba025-7adc-49f3-bca4-25e239606256
Dato	20.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Harald Hårfagres gate 10B
Postnr/Sted: 0363 OSLO
Bolignr: H0402
Dato: 20.04.2023 11:04:55
Energimerkenr: 6ecba025-7adc-49f3-bca4-25e239606256

Gårdsnr: 46
Bruksnr: 11
Seksjonsnr: 34
Festenr: 0
Bygningsnr: 80127278

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Harald Hårfagres gate 10B

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Heltberg Bislett	16 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	16 min 1.4 km

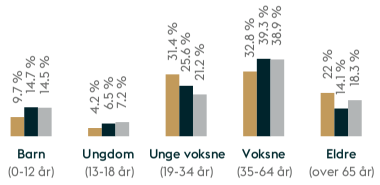
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	1 min 0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen kirke/Marienly...	2 427	1 441
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 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	3 min
Marienlyst kunstgressbane	6 min
Synergy	7 min
Artesia Trening	8 min

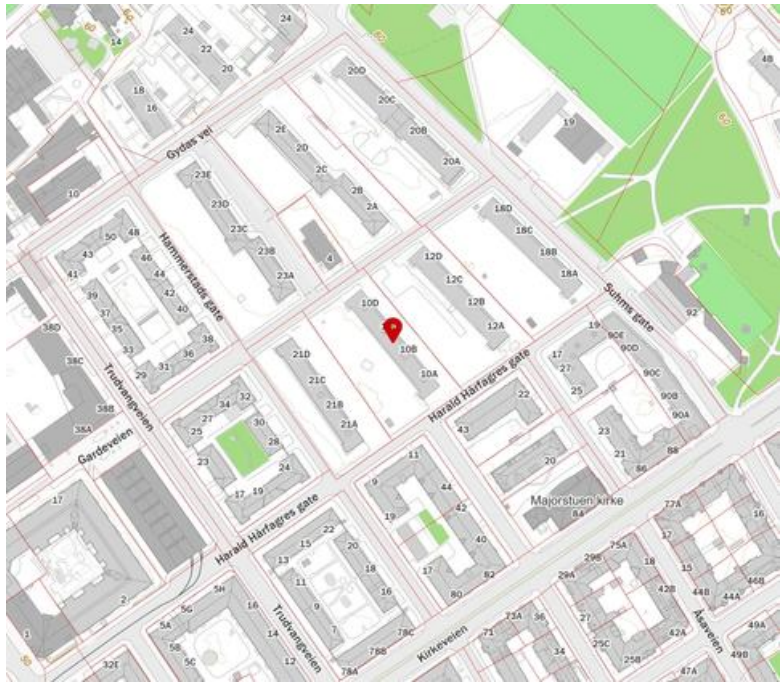
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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/majorstuen

23332800

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0189/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Harald Hårfagres gate 10B 0363 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 11, snr 34 (ideell andel 1/1) 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