NORDVIK

Harald Hårfagres gate 12C

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Harald Hårfagres gate 12C

Innhold

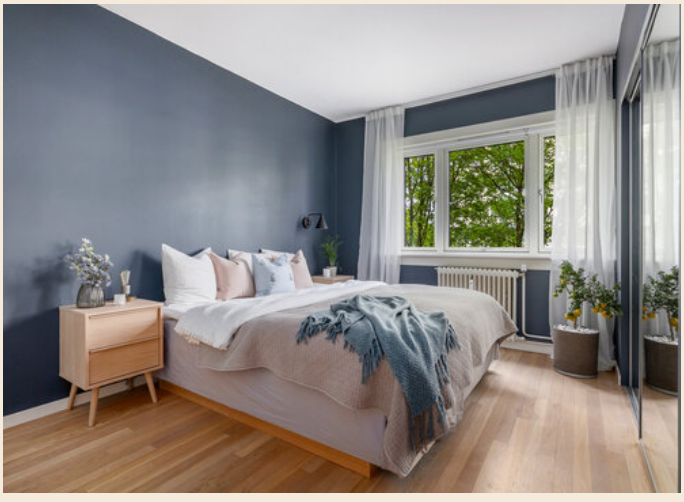
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Kontaktinfo
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
231	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
233	Forbrukerinformasjon om budgivning
234	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Luftig og delikat 3-roms selveier med solrik balkong. Gjennomgående i 4. etg via heis. Bad 2019. VV, fyring & fiber.

Prisantydning	**7 390 000,-**
Omkostninger	**193 890,-**
Totalpris	**7 906 749,-**
Fellesgjeld	**322 859,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 216,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Emilie Amundsen v/ Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Harald Hårfagres gate 12C - en lys og gjennomgående 3-roms eierseksjon med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen.

Leiligheten kan skilte med en herlig sydvestvendt balkong med gode solforhold, peis og en god intern beliggenhet i byggets 4. etasje via heis. Her bor du i et rolig og etablert bomiljø med parkmessige fellesarealer, samtidig med meget sentral beliggenhet og nærhet til Majorstuens brede utvalg av servicetilbud.

Verdt å merke seg:
Sydvestvendt balkong med gode solforhold
Delikat bad rehabilitert i 2019
Slipt eikegulv samt malte overflater i 2022
Vinduer og balkongdør fra 2023
God himlingshøyde ca. 2,65 m
Heisadkomst
IN-ordning
Veldrevet sameie
Mulighet for p-leie

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 3 kvm

Tyder









Herlig sydvestvendt balkong på ca. 4 m² med gode solforhold og grønt utsyn mot trær og omkringliggende bebyggelse.





Her er det plass til sittegruppe og beplantning, og balkongen blir et hyggelig sted for avslapning og sene sommerkvelder. Selger opplyser om ettermiddags- og kveldssol på balkongen fra ca. kl. 12 til kl. 20.30 midtsommers.

Frodig vegetasjon og høye trær preger nærområdet og gir en sjelden kombinasjon av lys, utsyn og privatliv.





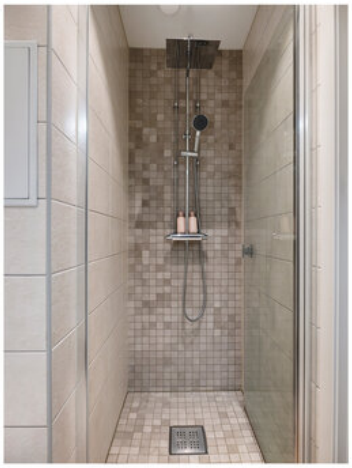






Romslig dusjnisje med innfellbar glassdør. Gode oppbevaringsmuligheter i servantskap, speilskap samt høyskap.







Delikat baderom oppgradert i 2019 med flislagte gulv- og veggoverflater i et tidløst uttrykk.

Opplegg for vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på rehabilitering av badene i sameiet.









Boligens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





Rommet har plass til seng og oppbevaringsløsninger, og nyter godt av grønt utsyn og morgensol.

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som binder boligens rom sammen på en naturlig måte. Herfra får du adkomst til alle oppholdsrom.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0251/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO
Gnr 46, bnr 71, snr 38 i Oslo kommune

Selger
Geir Frode Furøy

Kjøpesum og omkostninger
7 390 000,- (Prisantydning)
322 859,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 712 859,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
192 800,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 890,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
206 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 906 749,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 919 749,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, baderom, stue, separat kjøkken og to soverom.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Ikke målbare arealer:

Med boligen følger det i tillegg et skap til oppbevaring av skiutstyr mv. i kjelleren («sportsbod»). Skapet hadde ikke målbart areal og er derfor ikke oppmålt.

Solforhold
Leiligheten har svært gode solforhold gjennom sommerhalvåret, med solinnslipp fra flere himmelretninger og gode lysforhold store deler av dagen. Selger opplyser om følgende:

- Tidlig morgen kommer solen inn fra nordøst, omtrent fra kl. 06 til ca. 09.30. Dette gir godt lys og morgensol særlig til hovedsoverom og kjøkken, men også gjesterommet. Pent utsyn mot grønne trær og sollys.
- Fra rundt kl. 12 til ca. 20.30 kommer solen inn på balkongen og videre inn i stuen. Midtsommers kan deler av vegetasjonen skjerme noe for den sene kveldssolen fra omtrent kl. 20, men solen vil fortsatt slippe gjennom periodevis avhengig av trærnes plassering.
- Vinterstid står solen lavere. Rundt juletider vil leiligheten få direkte sollys inn mot stue og balkong på formiddagen, anslagsvis fra ca. kl. 09 til kl. 11.

Samlet gir dette gode lysforhold gjennom store deler av dagen og året, med både morgensol og ettermiddags-/kveldssol.

Innhold
4. etasje, 68 kvm BRA-i: Bad, entré, separat kjøkken, stue og to soverom.
Sydvestvendt balkong på på ca. 4 m².
Ekstern bod i kjeller på ca. 3 m².
Leiligheten disponerer i tillegg et skap i kjeller til oppbevaring av skiutstyr mv. («sportsbod»), ikke målbart areal.

Entré / hall:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som binder boligens rom sammen på en naturlig måte. Herfra får du adkomst til alle oppholdsrom, og planløsningen er både praktisk og gjennomgående. Overflatene består blant annet av gulvbord og sparklet/malte vegger. God takhøyde. Taklampe med dimmefunksjon montert i 2022. Lekre originale gulv av typen canadisk eik fra rundt 1939/1940 (slipt og oljet i 2022). Bygget har personheis og dørcalling, som gir enkel og komfortabel adkomst i hverdagen.

Stue:
Lys og romslig stue med himlingshøyde målt til ca. 2,65 meter, som sammen med store vindusflater skaper en luftig atmosfære. Den gjennomgående planløsningen sørger for godt lysinnslipp gjennom dagen. Nyere trelags-vinduer montert i 2024 (produsert i 2023). Stuen har god plass til sofagruppe, spisebord og øvrig møblement, og har direkte utgang til sydvestvendt balkong på ca. 4 m². Her får du et grønt og skjermet utsyn mot frodige omgivelser, samtidig som den luftige plasseringen gir godt med sollys. Klassisk peis i original utførelse tilfører ekstra sjarm og varme til rommet. Lekre originale gulv av typen canadisk eik fra rundt 1939/1940 (slipt og oljet i 2022). Taklampe med dimmefunksjon montert i 2022. Radiator tilknyttet felles varmeanlegg er montert i rommet.

Balkong:
Herlig sydvestvendt balkong på ca. 4 m² med gode solforhold og grønt utsyn mot trær og omkringliggende bebyggelse. Den interne plasseringen bidrar til en skjermet følelse med begrenset innsyn, samtidig som de gode lysforholdene gjør balkongen til en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det plass til sittegruppe og beplantning, og balkongen blir et hyggelig sted for avslapning eller sene sommerkvelder. Selger opplyser om gode solforhold på balkongen fra ca. kl. 12 til kl. 20.30 midtsommers. Ved behov oppnås solskjerming enkelt ved hjelp av ny elektrisk markise over balkongen montert i 2023 (styres med fjernkontroll).

Kjøkken:
Separat kjøkken med effektiv utforming, gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Innredningen består av glatte fronter, fliser over benkeskap og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk og opplegg for oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin fra Bosch medfølger. Kjøleskap med fryser (Bosch) og komfyr med platetopp (Simenes) medfølger også. Hyggelig sittekrok ved vinduet - perfekt for kaffe i morgensolen. De store vinduene og det grønne utsynet gir rommet et lyst, rolig og skjermet preg. Taklampe med dimmefunksjon montert i 2022.

Bad:
Delikat baderom rehabilitert av AF Byggfornyelse i 2019 med flislagte gulv- og veggoverflater i et tidløst uttrykk. Innredningen består av benkeskap og veggskap med glatte fronter - her har du rikelig med oppbevaring. Badet er utstyrt med en romslig dusjnisje med innfellbar glassdør, servant i helstøpt plate, vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Toppmatet vaskemaskin fra AEG i 2025 medfølger. Det foreligger dokumentasjon på rehabilitering av badene i regi av sameiet.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med svært gode oppbevaringsmuligheter i form av skyvedørsgarderobe med speilfronter, i tillegg til ekstra garderobeløsning montert i 2025, med lys i to store skap. God takhøyde tilsvarende som i stue. Rommet har god plass til stor dobbeltseng og tilhørende møblement, samtidig som det oppleves luftig. Veggene er malt i en mørk og dempet fargetone som gir en lun atmosfære. Fra vinduene er det grønt og skjermet utsyn mot trær, med behagelig morgensol gjennom sommerhalvåret. Taklampe med dimmefunksjon montert i 2022. Radiator tilknyttet felles varmeanlegg er montert i rommet. Lekre originale gulv av typen canadisk eik fra rundt 1939/1940 (slipt og oljet i 2022).

Soverom 2:
Boligens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng og oppbevaringsløsninger, og nyter godt av grønt utsyn og morgensol. Taklampe med dimmefunksjon montert i 2022. Overflatene harmonerer med resten av boligen, og radiator tilknyttet felles varmtvann er montert også her. God takhøyde også her. Lekre originale gulv av typen canadisk eik fra rundt 1939/1940 (slipt og oljet i 2022).

Ekstern bod:
Leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller på ca. 3 m². I tillegg medfølger separat skap til ekstra oppbevaring av skiutstyr mv. («sportsbod»). Ekstra lagringsplass gir gode muligheter for oppbevaring av sportsutstyr, sesongartikler og øvrig inventar.

Standard
Overflater:
Gulv: Innvendige gulv er i hovedsak belagt med gulvbord i stue, entré og begge soverom. På kjøkken er gulvet belagt med trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Pussede og malte overflater.
Himlingshøyde: Ca. 2,65 m målt i stue.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør-i-rør-system med fordelerskap i bad.
- Avløpsrør i plast.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap.
- Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, begge soverom og kjøkken.

Ventilasjon:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken.
- Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom felles kanal.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himling på bad.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Elektrisk anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Det foreligger samsvarserklæring datert 12.09.2022 for deler av utførte elektriske arbeider, herunder nytt sikringsskap, stikkontakter, lysopplegg og nye kurser.

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) – 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) – 7 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) – Flere punkter.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater på innvendige gulv (Kjøkken / 4. etasje) - TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Kjøkken / 4. etasje) - TG 2 er gitt fordi det ikke er montert automatisk vannstopper på varmtvann til kjøkken.
- Etasjeskiller - TG 2 er gitt grunnet skjevheter i gulv. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til opptil 18 mm i stue og 16 mm i soverom.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder - TG 2 er gitt på grunn av alder og forventet behov for rehabilitering på sikt.
- Ildsteder - TG 2 er gitt på grunn av alder. Åpen peis er ikke funksjonstestet under befaring.
- Vannbåren varme - TG 2 er gitt grunnet alder på radiatorer og røropplegg, med forhøyet risiko for lekkasjer.
- Ventilasjon - TG 2 er gitt fordi oppdriftsventilasjon gir begrenset luftutskiftning og redusert avtrekksfunksjon.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrader og vurderinger.

Parkering
Sameiet disponerer ca. 30 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste til kr. 500 per måned. Flere av plassene er utstyrt med elbillader. Kostnader knyttet til lading faktureres separat og inngår ikke i ordinære felleskostnader.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Oppgraderinger av nåværende eier (2025-2026):
- Montering av tre stk. IKEA PAX garderobeskap på hovedsoverom. To av skapene har bredde 100 cm, mens det tredje skapet har bredde 50 cm. Alle skap har høyde 240 cm. De to skapene med bredde 100 cm. har lys (sensorstyrt, dvs. lys slås automatisk på når man åpner dørene på garderobeskapet).
- Montering av 2 stk. lystette rullegardiner på hovedsoverom + 1 stk. gardinstang.
- Montering av 3 stk. plissegardiner i stuevinduene + 1 stk. gardinskinne i taket.
- Montering av 1 stk. gardinstang + liten panelovn på gjesterom/kontor.

Oppgraderinger av tidligere eier (2022-2025):
- Montering av elektrisk markise over balkong/stuevinduer. Fjernkontroll medfølger.
- El-anlegg: Bytte av sikringer. Trekke nye ledninger i vegg og tak for alle rom unntatt bad og kjøkken. Installasjon av nye stikkontakter og taklamper.
- Sliping av originale gulv i alle rom bortsett fra kjøkken og bad. Gulvene er svært pene og er iflg. tidligere eier av typen canadisk eik fra rundt 1939/1940.
- Malt vegger i alle rom bortsett fra kjøkken og bad. Maling av tak.
- Montering av nye lister i alle rom bortsett fra kjøkken og bad.
- Nye vinduer i leiligheten i 2023/2024 (gjelder hele sameiet).

Andre oppgraderinger:
- Renovert bad i 2019.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Svar: Ja.
Polisenummer: 80021354
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA.

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Det er ikke utført arbeid i nåværende eiers eiertid. Badene i sameiet ble rehabilitert i 2019 av AF Byggfornyelse. Arbeidet omfattet totalt 80 bad og ble utført basert på NS 8407 og BVN. Dokumentasjon foreligger i «Bruksanvisning til ditt nye baderom». Tidligere opplyst om bytte av silikon i dusj i mars 2025 (egeninnsats).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderom oppgradert i regi av sameiet i 2019. Se dokumentasjon omtalt under punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Dokumentasjon foreligger i form av «Bruksanvisning til ditt nye baderom – AF Byggfornyelse», 2019. Rehabiliteringen gjaldt samtlige bad i sameiet.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
TAK: Tak ble byttet i 2014 iht. opplysninger fra forretningsfører Norian.
TERRASSE/BALKONG: Elektriker monterte utvendig stikkontakt på balkong i september 2022. HD Solskjerming installerte markise i juni 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Samsvarserklæring fra EM Elektro datert 07.09.2022 foreligger. Tidligere arbeid omfatter bytte av sikringer, trekking av nye ledninger i vegg og tak (alle rom unntatt bad og kjøkken), installasjon av nye stikkontakter og taklamper. Det ble også montert utvendig stikkontakt på balkong i september 2022 og markise i juni 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bytte av kjøkkenkran høst/vinter 2025 utført av Vinderen Rør. Dokumentasjon/KS-skjema foreligger. Sameiet utbedret bunnledning med strømpeløsning i 2022, og skiftet soil og vanntilførsel samt renset luftekanaler i 2019.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2024: Samtlige vinduer i sameiet ble skiftet til 3-lags vinduer fra NorDan.
2026: Utskiftning av heiser i alle oppganger er vedtatt. Arbeidet i oppgang C er planlagt oppstart august 2026. Forventet kostnad ca. kr 65.000. Oppussing av oppgang er også vedtatt etter ferdigstilt heisprosjekt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen eller tilhørende bygninger?
Svar: Ja.
Beskriv:
Tidligere eier opplyste om sølvkre i dusj i april 2023, drept og ikke observert senere. Sameiet har satt opp rottefeller i kjeller. Eier har ikke sett eller hørt om rotter eller andre skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjon eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv:
På generalforsamling i mars 2026 ble det opplyst om redusert trykk i røranlegg, mulig grunnet korrosjon eller luftbobler, som kan påvirke varmeeffekt i øverste etasjer. Eier opplyser at radiatorene i boligen fungerer godt. Sameiet planlegger undersøkelse/rens av anlegget sommeren 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall:
Tilstandsrapport fra Anticimex, rapportdato 2. mai 2025 (befaring 28. april 2025).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport eller tilstandsrapport?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra Anticimex, rapportdato 2. mai 2025. Befaringsdato 28. april 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler eller byggeplaner som kan medføre endringer i området?
Svar: Ja.
Beskriv:
Det foreligger planer om 1.150 boliger på tidligere NRK-tomt på Marienlyst. Det pågår også fasadearbeider i Suhms gate samt mindre byggearbeider i Gardeveien. Nabovarsler er tidligere sendt ut.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja.
Beskriv:
Det har vært byggearbeider i Suhms gate med perioder av støy, særlig fra utvendige heiser. Disse ble fjernet før jul 2025.

28. Vet du om sameiet/borettslaget eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv:
Sameiet er ikke innblandet i konflikter. Det ble opplyst på generalforsamling i mars 2026 at et tidligere etablert borettslag i sameiet arbeider med å avvikle en eldre juridisk konstruksjon. Dette påvirker ikke boligen, som er ordinær selveierleilighet.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong/ murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

Vinduer og dører:
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.
- Glatte innvendige dører.
- Glatt hvit skyvedør til bad.

Balkong:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4,5 m².
- Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon.
- Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Pipe:
- Pusset og malt teglsteinspipe

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap med fryser.
- Komfyr m/platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin (ny toppmatet vaskemaskin kjøpt i november 2025 med 10 års garanti. Toppmodell i 7000 serien fra AEG).

Presisering av hvilke gjenstander som ikke medfølger handelen.
- Hovedsoverom: To knaggrekker eik + vegghengt lampe.
- Gjesterom/kontor: Knaggrekke hvit, String vegghylle, to kubehyller + vegghengt lampe.
- Entré: Hay knaggrekke (farge grå), knaggrekke eik + nøkkelknagg + speil.
- Kjøkken: Pendellampe over kjøkkenvindu.
- Skoskap i entré.

Presisering av hvilke gjenstander som medfølger handelen.
- Det medfølger nyinnkjøpt vedkurv med ved.

Adgang til utleie
Det fremgår av vedtektene at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
- Oppvarming via radiatorer.
- Felles varmtvann.
- Varmekabler i bad.
- Peis i stue.
- Liten, nyinnkjøpt panelovn 400W på gjesterom/kontor (ikke benyttet).

Varmtvann og fyring er inkludert i månedlige felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 1558 kWh på 10 mnd, tilsvarende totalkostnad for 10 mnd på kr. 1 991.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris. Sameiet har opplyst at det er inngått avtale om Norgespris for fjernvarme/radiatorer.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 216,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader er: kr. 6 216,-

Fordeles slik:
A-konto Fjernvarme (varmtvann og radiator/oppvarming): 828.00,-
Renter og avdrag på andel fellesgjeld: 1 879.15,-
Felleskostnader: 3 509.00,- (Fiberinternett fra GlobalConnect, drift og vedlikehold av bygg og fellesarealer, kommunale avgifter, forsikring, felles strøm, vaktmester/renhold, administrasjon, avsetning vedlikehold m.m.)

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 801 762,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 207 047,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i månedlige felleskostnader.
GlobalConnect 1000/1000 Mbps.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Harald Hårfagres Gate 12, orgnr. 980 311 937

Om sameiet
Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 78 i Oslo kommune.
Sameiet Harald Hårfagres gate 12 består av boligseksjoner i bygård fra slutten av 1930-tallet i Oslo.

- Sameiet har over tid gjennomført omfattende rehabiliteringsprosjekter knyttet til rør, bad og tekniske installasjoner - dette er opphavet til andel fellesgjeld.
- Sameiet har etablert ordning med IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Seksjonseiere kan helt eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden, noe som reduserer månedlige renter og avdrag.
- Sameiet har garasje-/parkeringsinntekter, bodutleie og inntekter fra vaskeri.
- Det påløper løpende kostnader til vaktmestertjenester, kabel-TV/bredbånd, kommunale avgifter, heisservice og eksterne driftstjenester.
- Sameiet har betydelig bankbeholdning og god likviditet, men samtidig negativ egenkapital som følge av tidligere vedlikeholdsprosjekter finansiert med lån. Dette er vanlig i sameier med større rehabiliteringer.
- Felleskostnadene øker med 5 % fra 01.07.2026, jf. budsjett 2026.

Vedlikehold og pågående prosjekter 2025 / 2026:

- Sameiet er i gang med et større prosjekt knyttet til utskifting av heiser, og det er allerede innbetalt betydelige midler til prosjektet. Sameiet er videre fakturert for deler av kontraktssummen fra KONE, og arbeidene videreføres gjennom 2026. Styret opplyser at kostnader til heisprosjekt og oppussing av oppganger delvis er finansiert gjennom økt fellesgjeld fra desember 2025, noe som har medført økning i månedlige felleskostnader.

I tillegg forventes det utsendt en ekstra innbetaling på ca. kr. 65 000 per seksjon i juli 2026, med forfall i august 2026, knyttet til samme prosjekter. Ifølge informasjon fra styret datert 13. april 2026 er oppstart for heisprosjektet i oppgang C planlagt til august 2026. Fremdriftsplanen innebærer demontering av eksisterende heis og nødvendige byggtekniske arbeider i uke 33-36, etterfulgt av montering av ny heis i uke 36-44 og sluttkontroll/overtakelse i uke 45. Basert på oppgitt tidsplan tilsvarer dette forventet oppstart rundt 10. august 2026 og ferdigstillelse omkring 6. november 2026.

Kjøpere bør være oppmerksomme på at oppgang C forventes å være uten heis i en periode på ca. 13 uker under gjennomføringen av prosjektet.
- Det er videre opplyst at oppgang C etter planen skal pusses opp i etterkant av heisprosjektet, med forventet ferdigstillelse før utgangen av 2026. Samlet vil tiltakene kunne bidra til oppgradering av byggets standard og fellesarealer.
- Ladeanlegg for elbil etablert/oppgradert (Optimal Elektro AS).
- Løpende vedlikehold av bygningsmasse, vann- og avløpssystem, elektriske anlegg, heiser og uteområder.

Historisk vedlikehold:
- 2016: Teknisk vurdering av sanitæranlegg utført av Moderne Byggfornyelse. Rapport konkluderte med at minst 60 % av badene hadde behov for rehabilitering.
- 2017-2018: Sameiet vedtok totalrehabilitering av vann- og avløpsrør samt bad, fremfor rørfornying («strømpe»). Prosjektet ble vurdert som kostbart, men en meget god langsiktig og verdibærende løsning. Rehabiliteringen omfattet blant annet nye vann- og avløpsrør, nye sluk, membraner og tekniske oppgraderinger.

Fellesgjeld / lån:
Sameiet hadde per 31.12.2025 fellesgjeld på kr 13.873.561 med løpetid til 2049. Renten er oppgitt til 6,528 %. Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlige for sameiets fellesgjeld.

Forkjøpsrett: Nei.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
- Sameiet har avtale med GlobalConnect for levering av internett. 1000/1000 Mpbs fiberlinje.
- Sameiet har to felles vaskerier i kjelleren, med vaskemaskin og tørkeskap.
- Sameiet har et snekker-/håndverksrom i kjeller til disp. for beboerne.

- Sameiet har avtale med forretningsfører Ecit Norian AS. Revisor: BDO AS.
- Vask av fellesarealer (trapper, heis og kjeller) utføres av innleid rengjøringshjelp.

Vedlikeholdshistorikk:
2022 - Utbedret bunnledning med strømpeløsning.
2019 - Renset luftekanaler bad.
2019 - Skiftet ut soil og vanntilførsel bad.
2019 - Rehabilitering av samtlige bad.
2014-17 - Oppgradering av hagen.
2016 - Forprosjekt soilrør på badene av Moderne Byggfornyelse.
2015 - Tilstandsrapport på bygget utført av OBOS prosjekt.
2014 - Bytte av tak.
2014 - Innerdører i heisene ble satt inn.
2014 - Bytte av kuleventiler.

Informasjon fra styreleder per mai 2026:
- Felleskostnadene øker med 5 % fra juli 2026.
- Heisprosjekt er pågående, og siste innbetaling knyttet til prosjektet vil være i juli 2026. Kjøpere bør være oppmerksomme på at oppgang C vil være uten heis i perioden august-november 2026, noe som kan medføre midlertidige praktiske ulemper.
- Det er vedtatt oppussing av oppgangene på årsmøtet. Se nærmere informasjon i sak fra innkalling til årsmøtet.
- Utover dette opplyses det at sameiet per i dag ikke har planlagte større vedlikeholdsprosjekter som forventes å medføre økt fellesgjeld eller ekstra innbetalinger.

Merk: Sameiet har tidligere gjennomført større rehabiliteringsarbeider og oppgraderinger, noe som samtidig har bidratt til å løfte byggets tekniske standard.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 322 859,-pr. 31.12.2025

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.79608
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6.34%, Flytende rente
Restsaldo: kr 271 378.45
Innfrielseslån: 20.04.2049

Total fellesgjeld pr. d.d. er kr 322 859,-,

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 99 017,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fra forretningsfører / årsregnskap:
Sameiet hadde et positivt årsresultat i 2025 på kr. 2 398 443. Resultatet inkluderer ekstraordinære innbetalinger gjennom IN-ordningen (individuell nedbetaling av fellesgjeld). For 2026 er det budsjettert med et underskudd på ca. kr. -1 556 317, noe som må sees i sammenheng med pågående vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter i sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad hver vår og høst.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer andre, skader eiendommen eller etterlater ekskrementer på selskapets eiendom.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 80021354

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 834 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Dette er ikke pålagt da boligen er beliggende i 4. etasje.

Områdebeskrivelse

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

Sameiet har en pent opparbeidet og forhage med plen, trær og prydbusker. Det er kvartalsbebyggelse med forhager og god avstand mellom alle byggene i nærområdet. Flere flotte grøntområder som Marienlystparken, Stensparken og Frognerparken med meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. En tur med T-banen tar deg til Sognsvann, Holmenkollen og Nordmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Nærmeste matvarebutikk er Coop Extra i Harald Hårfagres gate, kun 100 m fra boligen. Søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien ligger henholdsvis ca. 200m og 300m fra leiligheten. For et bredere utvalg har du både Meny Colosseum og Jacobs Majorstuen med ferskvaredisk og landets beste grøntavdeling.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.1938.

Videre følger:
- Ferdigattest for rehabilitering og ombygging av bad fra 2013.
- Ferdigattest for utskiftning av rør m.m fra 2011.

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Hovedsoverom og stue har i dag ingen dør/åpning. Du ankommer hovedsoverom via hall.
Det som i dag er soverom 2 er tidligere beskrevet som "hushjelp-rom".
Løsningen på badet er endret - arbeid gjort i regi av sameiet i 2019.

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

Regulerings- og arealplaner
Informasjon om nærområdet og pågående utviklingsprosjekter:

Det foreligger planer for fremtidig utvikling av NRK-tomten på Marienlyst etter at NRK flytter virksomheten til Ensjø rundt 2030. Prosjektet er fortsatt under behandling, og det pågår høringsrunder knyttet til den videre utviklingen. Planområdet ligger i nærområdet, men et stykke unna boligen. Det er opplyst at eksisterende fotballbane og parkområder på Marienlyst etter dagens planer ikke vil bli berørt. Ifølge informasjon fra NRK skal utviklingen legge til rette for om lag 1 200 boliger, næring og kulturtilbud, samt etablering av en større bypark. Se info på NRKs nettsider: «Planen legger til rette for rundt 1200 boliger, næring og kulturtilbud og åpner opp et område som tidligere har vært lukket. En stor bypark på størrelse med St. Hanshaugen skal bli det grønne hjertet i bydelen.»

Videre er det mottatt nabovarsel vedrørende renoveringsarbeider i Gardeveien. Arbeidet startet høsten 2025 og pågår fortsatt per mai 2026. Dette opplyses å ha medført begrenset sjenanse. Det er også tidligere mottatt nabovarsel for fasade- og rehabiliteringsarbeider i Suhms gate. Arbeidene startet våren/sommeren 2025 og pågår fortsatt, men stillaser og tildekking er gradvis fjernet fra deler av bygningsmassen siden slutten av 2025.

Styret i sameiet har i april 2026 videreformidlet informasjon om mulighet for deltakelse i beboerinteresser knyttet til utviklingen av NRK-tomten, blant annet gjennom Marienlyst og Fagerborg velforening. Det er tidligere sendt høringsinnspill fra både velforening og nærliggende skoler. Dette illustrerer at utviklingen av området fortsatt er under vurdering og at lokale aktører involveres i prosessen.

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

Pågående byggesaker i området:
Detaljregulering - Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst)
Saksnummer: 2025/06910 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201718902
Status: Under behandling
Beskrivelse: NRK-tomten på Marienlyst er planlagt utviklet til en ny, attraktiv bydel etter at NRK flytter ut rundt 2029. Planene legger opp til rundt 1 200 boliger, kombinert med grønne byrom, torg, kultur- og møteplasser samt gang- og sykkelvennlige gater. Området skal åpnes opp for allmennheten og få et mer levende og urbant preg enn i dag, med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og rekreasjon. Utviklingen vil skje etappevis over tid og representerer et betydelig løft for nærmiljøet.

Trudvangveien 7-15 og Hammerstads gate 16-22 - riving og oppføring av balkonger og fasaderehabilitering
Saksnummer: 2025/10983 - Byggesak
Mottatt sak: 26.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557043
Status: Under behandling

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

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

301/46/71/38:
15.08.1938 - Dokumentnr: 9404 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1938 - Dokumentnr: 12676 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1974 - Dokumentnr: 13427 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 4,000
MED PRIORITET ETTER 75% AV TAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

08.07.1974 - Dokumentnr: 13427 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/729
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 80 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Privatvisninger uavhengig av antall kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. mai 2026

Ansvarlig megler
Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Megler
Emilie Amundsen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48173075

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

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

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

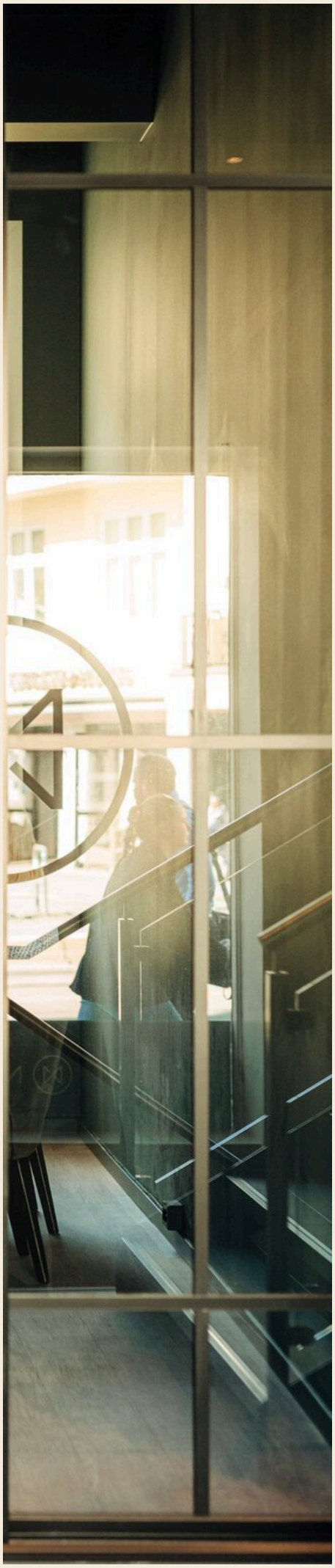
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

Harald Hårfagres gate 12C

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	6 min 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Heltberg Bislett		15 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km

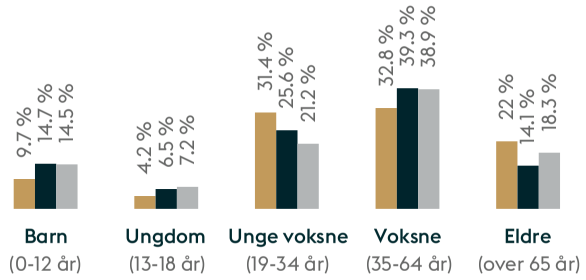
Offentlig transport

Marienlyst	Linje FB1, 20, 25, 28	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	59 barn	1 min 0.1 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)	53 barn	4 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	63 barn	4 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 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	2 min
Marienlyst kunstgressbane	6 min
Synergy	8 min
Artesia Trening	9 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 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 C, 0363 OSLO

Gnr: 46 Bnr: 71 Seksjon: 38
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	08/05/2026
Utskriftsdato:	21/05/2026
Oppdragsnummer:	99481
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller, samt skap.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Kjøkken / 4. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Kjøkken / 4. etasje)
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Geir Frode Furøy
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Geir Frode Furøy , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 46 Bnr: 71 Seksjon: 38
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4834 m²
Eierbrøk seksjon:	9 / 729
Hjemmelshaver:	Geir Frode Furøy
Adresse:	Harald Hårfagres gate 12 C, 0363 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	08/05/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	07/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1940

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
4. etasje	68	0	0	4
Sum bolig:	68	3	0	4
Sum BRA:	71			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong/ murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.
Glatt hvit skyvedør til bad.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i stue og 12 mm i entre. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på helegulvets lengde til tilstandsgrad 2. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4,5 m². Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Åpen peis.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er montert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, begge soverom og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom felles kanal. Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Ventil over dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert ikke tilfredstillende i bad.
Tilstandsvurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. TG 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato med noe merker og slitasje, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med gulvbord i stue, entre og begge soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.
Innebygget garderobeskap med speilfronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

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

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.
Elektrisk markise er montert over balkong.

Samsvarserklæring signert og datert 12.09.2022 er fremvist for følgende arbeider:
-Sikringsskap: Nytt sikringsskap med jordfeilautomater.Overspenningsvern. Låseskinner, sikringsskinner og tilhørende koblingsmateriell. Demontering og sanering av eldre sikringer.
- Stue: Nye stikkontakter. Opplegg og trekking av kabler. Opplegg for lys. Ny bryter. Montering av lysutstyr.
- Kontor: Nye stikkontakter. Opplegg for lys. Ny bryter. Montering av lysutstyr. Ny kurs fra sikringsskap.
- Soverom 2: Nye stikkontakter. Opplegg for lys. Ny bryter. Montering av lysutstyr.
- Entré: Ny stikkontakt. Opplegg for lys. Ny bryter. Montering av lysutstyr.
- Ute: Utvendig stikkontakt. Ny kurs fra sikringsskap.
- Bod 1: Tillegg for 6-veis. Ny stikkontakt. Opplegg og trekking av kabler.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Gjort diverse elektriske arbeider av tidligere eier. Anlegget for øvrig er av ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei, det har aldri forekommet i min eiertid.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

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

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

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier oppgradert i 2019. Det er fremlagt dokumentasjon fra AF Byggfornyelse som beskriver rehabilitering av badene i sameiet i 2019, herunder overordnet beskrivelse av utførte arbeider og løsninger. Individuell dokumentasjon for det aktuelle badet er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er montert i fordelerskap.

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

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale, samt skyvedør fra entre. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Kjøkken, 4. etasje

Overflater på innvendige gulv – Kjøkken, 4. etasje

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Kjøkken, 4. etasje

Beskrivelse: Vannrør i plast i kjøkken.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper på varmtvann i kjøkken og derfor gitt TG 2.

Nevnt forhold medfører risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

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

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

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

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

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Geir Frode Furøy	9578-5992-4-3117143	2026-05-08 14:56:31

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
8. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0251/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Geir Frode Furøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80021354
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Det er ikke utført arbeid på bad/våtrom i min eiertid. Det er derimot utført arbeid i tidligere eieres eiertid (2019). Tidligere eier har i "husmappe" vedlagt dokument kalt "Bruksanvisning til ditt nye baderom, HH. gt. 12. Denne informasjonen skal følge leiligheten også ved eventuelle salg." Arbeidet er utført av AF Byggfornyelse i 2019. Det fremgår at det er utført rehabilitering basert på NS 8407 og BVN, med noen avvik grunnet stedlige forhold. Det er snakk om rehabilitering av totalt 80 baderom i sameiet. Følgende opplysninger fremgår av tidligere eiers salgsoppgave, jf. tilstandsrapport med befaringsdato 28.04.2025: "Baderom oppgradert i regi av sameiet i 2019. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Veggskap ved siden av servant. Dusj på gulv i nisje med innfellbar dusjdør. Dusjbatteri med regn- og håndusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Synlig forkrommede vannrør og vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner plassert i sjakt over toalett. Avtrekksventil plassert i himling." Øvrige opplysninger fra selgers egenerklæring i april 2025: "Bytte av silikon i dusjen, mars 2025. (kun av ufaglært / egeninnsats)"

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke utført arbeid i min eiertid. Det er derimot utført arbeid i tidligere eieres eiertid. Baderom oppgradert i regi av sameiet i 2019, se. opplysninger i pkt. 1 over.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1 over. Dokumentasjon foreligger i form av følgende dokument: Bruksansvisning til ditt nye baderom - Denne informasjonen skal følge leiligheten også ved eventuelle salg", AF Byggfornyelse", 2019. Baderom oppgradert i regi av sameiet i 2019. Iflg. tidligere salgsoppgave i april 2025 gjaldt rehabiliteringen samtlige bad i sameiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TAK: Det er ikke utført arbeid i min eiertid. Det er derimot utført arbeid i tidligere eieres eiertid. Iht. forretningsfører Norian ble det byttet tak i 2014, jf. dokument "Eiendomsopplysninger fra forretningsfører" datert 29. april 2025 (vedlegg til kjøpekontrakt). TERRASSE/BALKONG: Det er ikke utført arbeid i min eiertid. Det er derimot utført arbeid i tidligere eieres eiertid. Av tidligere eiers salgsoppgave fra april 2025 fremgår følgende opplysninger i egenerklæringsskjema: "Elektriker satte opp stikkontakt utendørs på balkong september 2022. HD Solskjerming installerte markise juni 2023."

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke utført arbeid i min eiertid. Det er derimot utført arbeid i tidligere eiers eiertid. Samsvarserklæring fra elektriker EM Elektro av 7. sept. 2022 er vedlagt leilighetens "husmappe". Av tidligere eiers salgsoppgave fra april 2025 fremgår følgende opplysninger i egenerklæringsskjema: "Byttet sikringer. Trakk nye ledninger i vegg og tak for alle rom unntatt bad og kjøkken. Installerte nye stikkontakter og taklamper. " "Elektriker satte opp stikkontakt utendørs på balkong september 2022. HD Solskjerming installerte markise juni 2023."

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er installert el-billadere på flere av sameiets parkeringsplasser. Parkeringsplasser må leies av sameiet, dvs. parkeringsplass følger ikke boligen. Jeg har stått på venteliste for p-plass siden juli 2025.

---

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: Det er utført følgende arbeid i min eiertid: - Bytte av kjøkkenkran høsten/vinteren 2025. Dette ble gjort da den gamle kjøkkenkranen hadde gamle pakninger. Rørlegger mente det var like greit å bare bytte hele kranen når han først var der. Det foreligger dokumentasjon/KS-skjema fra rørleggerfirmaet "Vinderen Rør", datert 30. nov. 2025. Det er utført følgende arbeid i tidligere eieres eiertid: Iht. forretningsfører Norian utbedret sameiet i 2022 bunnledning med strømpeløsning. Iht. forretningsfører Norian skiftet sameiet i 2019 ut soil og vanntilførsel + renset luftekanaler (gjelder hele sameiet), jf. dokument "Eiendomsopplysninger fra forretningsfører" datert 29. april 2025 (vedlegg til kjøpekontrakt).

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført følgende arbeid i tidligere eiers eiertid: - Av salgsoppgave i april 2025 fremgår følgende: "2024:- Utskiftning av samtlige vinduer i sameiet med 3 lags vinduer fra NorDan." Det er utført/skal utføres følgende arbeid i min eiertid: - Utskiftning av gamle heiser i alle fire oppganger i sameiet. Etter planen skal arbeidet med utskiftning av heisen i oppgang C (dvs. Harald Hårfagres gate 12C) starte i august 2026. Iflg. styret i sameiet vil det bli sendt ut faktura for arbeidet i juli, med forfall i august 2026 (ca. kr. 65.000). Det er også vedtatt oppussing av oppgang, som da etter planen skal gjøres etter at ny heis er installert (senere på høsten i 2026).

---

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

Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med at det er elle har vært sprekker i mur, setningsskader eller liknende. Av tidligere tilstandsrapport av 2. mai 2025 (kjøp av bolig) fremgår følgende: "Det er noe merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 14 mm i entré og ca. 15 mm i stue."

---

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.

Ja

Beskriv: I min eiertid har jeg ikke observert insekter eller skadedyr i boligen. Tidligere eier opplyste følgende i egenerklæringsskema 22. april 2025: "sølvkre i dusjen april 2023, drept og aldri sett siden." Sameiet har satt opp rottefeller i kjeller. Har ikke sett eller hørt om rotter eller dyr i disse.

---

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

Ja

Beskriv: På Sameiets Generalforsamling i mars 2026 ble det opplyst at det har vært noe dårlig trykk i røranlegget, antagelig grunnet korrosjon eller luftbobler mv. Det har visstnok påvirket varmeeffekt helt øverst i etasjene. Jeg har ikke opplevd problemer med varme i radiatorene i min bolig i 4. etg. - jeg opplever radiatorene her som meget effektive og gjennom vinteren har det for meg vært tilstrekkelig å ha varme i to av fire radiatorer . Styret i sameiet har på Generalforsamling opplyst at det vil foretas undersøkelse/rens av anlegget i sommer (når det er varmt i været/anlegget er skrudd av).

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Anticimex, rapportdato 2. mai 2025 (befaringsdato 28. april 2025)

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport Anticimex, rapportdato 2. mai 2025. Befaringsdato 28. april 2025.

---

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?

Ja

Beskriv: Av NRKs nettsider fremgår følgende, se oppdatering 4. mars 2026: "Ferd Eiendom vil bygge 1150 boliger på det som nå er NRKs tomt på Marienlyst.NRK skal flytte til Ensjø i 2030, og Ferd Eiendom tar da over tomta på Marienlyst. Planene er nå ute på høring, med frist 27. april." Annet: 1. Det pågår større fasadearbeider i to boligblokker i Suhms gate. Arbeidet synes å være langt fremskredet. Jeg har observert man har demontere og fjernet stillaser/presenninger osv. for store deler av boligblokkene, men ikke for hele boligblokkene. Det er tidligere sendt nabovarsel, som var vedlagt salgsoppgave i april 2025. 2. Det er tidligere sendt nabovarsel om byggearbeider i Gardeveien. Dette arbeidet virker langt mindre omfattende enn i Suhms gate. Jeg har ikke merket noe særlig til byggearbeider i Gardeveien (mest maling og mindre fasadearbeider (?)

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært byggearbeider i Suhms gate. Det har tidvis vært støy fra arbeidet, særlig fra utvendige heiser. Disse heisene ble demontert og fjernet før julen 2025.

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet er ikke innblandet i uenigheter eller konflikter. På Generalforsamling i mars 2026 ble det opplyst at det tidligere har blitt etablert et borettslag i sameiet bestående av ca. 20 leiligheter. Dette var visstnok en juridisk konstruksjon ifm. tidligere investors nedsalg av leiligheter. Det ble på Generalforsamlingen opplyst at man fra borettslagets side jobber med å avvikle den spesielle ordningen. Dette har ikke betydning for min leilighet, som er ordinær selveierleilighet i sameiet, utenfor borettslaget.

---

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

Eventuell kommentar: Tror oljetanker tidligere lå i kjellerrom (ikke nedgravd). Disse skal nå være fjernet. Det er iallfall fjernet i C oppgangen (oppgangen til min bolig).

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0251/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Geir Frode Furøy	**2026-05-08**

Identifikasjon

Geir Frode Furøy

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



Adresse **Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298996**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127707**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **38**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **232,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 794 kWh**



Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO

Detaljering

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



Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 18: 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 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid 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 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 21: 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 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 28: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 29: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 28.11.2018
i Sameiet Harald Hårfagres Gate 12 org.nr. 980311937

Møtedato:	28.11.2018
Møtetidspunkt:	kl. 18.00
Møtested:	Majorstuen Kirke, Kirkeveien 84, 0364 Oslo
Til stede var:	37 seksjonseiere og 32 med fullmakt
Til sammen:	69 stemmeberettigede
Fra forretningsfører:	Christoffer Egidius
Møtet ble åpnet av:	Tina Mjørud

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Ole Kristian Borud foreslått.
Vedtak: Godkjent enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og to seksjonseiere til å underskrive protokollen
Som protokollfører ble Christoffer Egidius foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Martin Aanestad og Kristin Syvertsen foreslått.
Vedtak: Godkjent enstemmig

1.3. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse den avkryssede navnelisten som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak: Godkjent enstemmig

1.4. Spørsmål om møtet var lovlig innkalt.
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent enstemmig

2. Bakgrunnen for møtet
Styret orienterte for årsaken til møtet, og overlot ordet til initiativtaker Christian Steinsland som redegjorde for hvorfor de ønsket et ekstraordinært møte. Styremedlem/seksjonseier Martin Aannestad redegjorde for at han ikke hadde tatt del i innkallingen fra styret.

Vedtak: Punkt til informasjon, intet vedtak fattet

3. Teknisk løsning

Ønsket om strømpe som teknisk løsning fra seksjonseiere ble gjennomgått. Seksjonseierne presenterte sitt syn, og det ble holdt et kort innlegg av styremedlem/prosjektleder for strømpeløsningen i Harald Hårfagres gate 10. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål og gi kommentarer.

Styret, byggekomiteen og teknisk rådgiver fra Norconsult gjennomgikk sine vurderinger rundt denne løsningen. Leder for byggekomiteen redegjorde også for hvordan forhandlinger med leverandørene har foregått.

Styret har tidligere vurdert strømpe som teknisk løsning, men dette ble forkastet. For mer detaljer se møteunderlang sendt sammen med innkallingen

Det ble stilt følgende spørsmål fra seksjonseiere:

- Det ble stilt spørsmål rundt bevaringsbad. Det ble angitt at bevaringsbad kan gi besparelser for prosjektet. Om et bad kan bevares vet man ikke før prosjektet igangsettes og bad inspiseres. Den besparelsen vil tilfalle seksjonseier der man bevarer badet.

Forslagsstilleres forslag til vedtak (Forslag A):

Styret skal innhente tilbud på rørfornyring basert på en rørfornyingsmetodikk lik den Harald Hårfagres Gate 10 har benyttet. I tillegg skal det innhentes tilbud på et felles løp foroppussing av eldre bad i gården. På bakgrunn av dette skal styret legge frem et alternativt forslag for sameierne. Dette skal så presenteres på et nytt sameiermøte hvor beboerne skal få mulighet til å stemme på hvilket alternativ de ønsker.

Styrets motforslag til vedtak (Forslag B):

Vedtaket angående totalrehabilitering av gårdens vann og avløpsrør fra sameiermøte 21.09.17 blir stående. Ingen nye utredninger startes, og styret fortsetter arbeidet med utskiftning av rør.

Vedtak: Styrets forslag, forslag B ble vedtatt med 52 av 69 stemmer. 17 stemmer mot.

---

4. Fordeling av kostnader

Ønsket om mulighet for en annen kostnadsfordeling enn brøken fra seksjonseiere ble gjennomgått. Seksjonseierne ønsker at styret skal utarbeide en «alternativ og mer rettferdig kostnadsfordeling».

Styret har konsultert med jurister hos Huseiernes Landsforbund og forretningsfører Norian. Konklusjonen har vært at det ikke foreligger grunner til å kunne fordele kostnadene etter andre måter enn brøken. Styret har derfor konkludert at det ikke foreligger noen mulighet til å gå bort fra brøken til å fordele kostnadene. Styret foreslår derfor at dette allerede er undersøkt, og at man derfor fortsetter med brøken til å fordele kostnadene, slik loven pålegger.

Forslagsstilleres forslag til vedtak (Forslag A):
Styret må utarbeide et forslag til en alternativ og mer rettferdig kostnadsfordeling som bedre ivaretar forholdet mellom den enkelte seksjonseiers nytte og kostnader av prosjektet. Ulike alternativer for kostnadsfordeling presenteres på nytt sameiermøte hvor beboerne skal få mulighet til å stemme over hvilken løsning som ønskes. Styret må utarbeide en grundig, skriftlig redegjørelse for løsningene som presenteres slik at seksjonseierne får innsyn i hvilke vurderinger som ligger til grunn.

Styrets motforslag til vedtak (Forslag B):
Styret har ingen holdepunkter for å betvile juridisk rådgivning, og foreslår at man tar denne vurderingen til etterretning. Styret foreslår følgelig at kostnadene fordeles etter brøken.

Vedtak: Styrets forslag, forslag B ble vedtatt med 52 av 66 stemmer.14 stemmer for forslag A, 3 stemmer blankt som følge av stemmer med feil stemmeseddel.

---

5. Finansiering av prosjekt
Seksjonseierne har framsatt et ønske om at styret skulle utforme felleslån som et alternativ til kontantinnskudd. Styret har i forkant av møtet gjort beregninger, og legger derfor fram tre alternativer, i tråd med det forslagsstillere ønsker å pålegge styret.

De forskjellige alternativene ble gjennomgått, og man gikk til avstemming.
Det ble poengtert at beregningene er basert på estimater. Kostnadene til prosjektet vil kunne endres. Lånevilkårene vil også kunne endres fram til lån eventuelt blir tatt opp. Rentenivået vil også justeres løpende, som vil gi endringer i felleskostnadene.
Dersom sameiet ikke får lån vil prosjektet faktureres som kontantinnskudd.

Alternativer til vedtak:

A. Fullt låneopptak via sameiet, med IN-ordning.
B. Kontantinnskudd basert på det originale kostnadsestimatet på 14.5 MNOK, og alt overskytende tas opp som felles lån med IN-ordning.
C. Kontantinnskudd på hele prosjektet.

Vedtak: Alternativ A ble vedtatt med 43 av 69 stemmer. Alternativ B og C fikk 12 stemmer hver. Det var 2 blanke stemmer.

---

6. Informasjon om prosjektet
Prosjektgruppen gikk igjennom detaljer, og det blitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak: Det ble gitt anledning til å stille spørsmål til prosjektgruppen og styret om prosjektet.

---

7. Refinansiering av lån

Styret ønsker å ha spillerom på lånene. Styret ber derfor om fullmakt til å refinansiere lånene ved behov. Dersom det ikke vedtas annet låneopptak i tidligere saker er dette hovedsakelig for å kunne bytte bank for å spare kostnader. Dersom det vedtas låneopptak på tidligere punkter ønsker styret fullmakt til å refinansiere lånene på den beste måten mulig. Dette inkluderer samkjøring av nedbetalingstider, og eventuell samling av lån der det er mulig.

Forslag til vedtak:

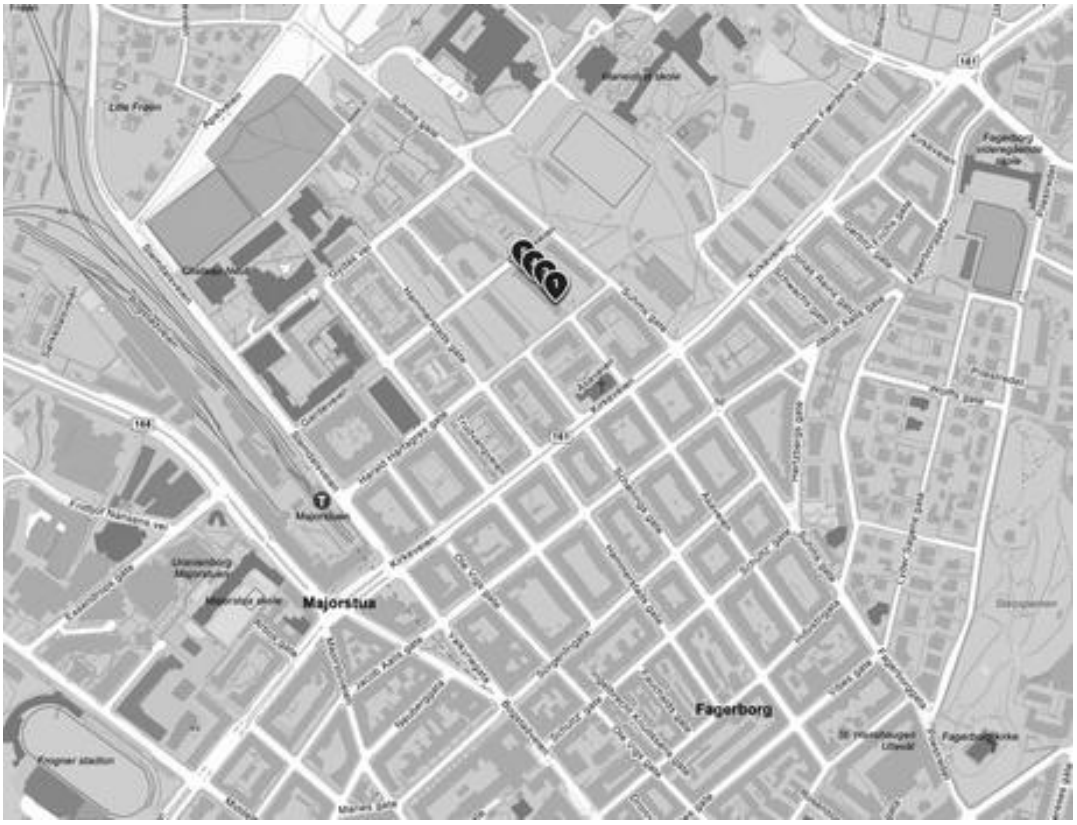
Styret får fullmakt til å refinansiere lånene i tråd med beskrivelsen over.

Vedtak: Forslag til vedtak ble godkjent enstemmig.

Møtet ble hevet klokken 21.30, onsdag, 28. november 2018

Protokollen ble opplest og vedtatt. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollfører:**
Sign.	Sign.
Navn: Ole Kristian Borud	Navn: Christoffer Egidius
Protokollvitne:	**Protokollvitne:**
Sign.	Sign.
Navn: Martin Aanestad	Navn: Kristin Syvertsen



HUSBOK

HARALD HÅRFAGRES GATE 12

1: Informasjon om sameiet

2: Vedtekter sameiet HH12

3: Husordensregler sameiet HH12

LITT HISTORIKK OM OMRÅDET 5
PRAKTISK INFORMASJON OM SAMEIET 6
1 Driften av Harald Hårfagres gate 12 6
2 Dører og heiser 6
3 Dørtelefon og postkasse 6
4 Kjeller 6
4.1 Boder 6
4.2 Fellesvaskeri 6
5 Fellesarealer 7
6 Balkonger og markiser 7
7 Rør og sanitærforhold 7
8 Oppvarming, radiator og måleravlesning 7
9 Kabel-TV/ internett 8
10 Sikringsskap 8
11 Vask av fellesarealer 8
12 Vaktmestertjenester 9
13 Søppel 9
14 Brannsikring og rømningsveier 9
15 Hage og dugnad 9
16 Mating av dyr 9
17 Parkering 10
VEDTEKTER: Sameiets navn, organisering og sameiebrøk 11
1. Sameiets navn, organisering og sameiebrøk 11
1-1 Sameiets navn 11
1-2 Organisering 12
1-3 Sameiebrøk 12
2. Rettslig disposisjonsrett 12
2-1 Rettslig disposisjonsrett 12
3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer 13
3-1 Rett til bruk 13
3-2 Ordensregler og dyrehold 13
4. Parkering 14
4-1 Sameiets parkeringsplasser 14
2

4-2 Rettslig disposisjonsrett 14
4-3 Vedlikeholdsansvar 14
4-4 Kostnadsfordeling 14
5. Vedlikehold, utskifting og endringer 14
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten 14
5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar 16
5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. 16
5-4 Sameiets erstatningsansvar 17
5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner 17
5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring 17
6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 17
6-1 Felleskostnader 17
6-2 Betaling av felleskostnader 18
6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad 18
6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser 18
7. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse 18
7-1 Mislighold 18
7-2 Pålegg om salg 19
7-3 Fravikelse 19
8. Styret og dets vedtak 19
8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag 19
8-2 Styremøter 19
8-3 Styrets oppgaver 20
8-4 Taushetsplikt 20
8-5 Styrets beslutningsmyndighet 20
8-6 Inhabilitet 20
8-7 Styrets representasjonsadgang 20
9. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon 21
9-1 Forretningsfører 21
9-2 Regnskap og revisjon 21
10. Årsmøtet 21
10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern. 21
10-2 Tidspunkt for årsmøtet 21
10-3 Varsel om møtet og frist for innmelding av saker 21
10-4 Innkalling til årsmøte 21

10-5 Saker årsmøtet skal behandle 22
10-6 Hvem kan delta i årsmøtet 22
10-7 Møteledelse og protokoll 23
10-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet 23
10-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet 23
10-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak 23
10-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne 24
10-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder 24
10-13 Inhabilitet 24
11. Forholdet til eierseksjonsloven 25
ORDENSREGLER FOR SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12 27
1. Formål og omfang 27
2. Aktiviteter og støynivå 28
3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer 28
4. Fellesarealer 28
5. Kjøring og parkering 29
6. Dyrehold 29
7. Andre bestemmelser 29
7.1 Vaskekjeller 29
7.2 Grilling på balkonger 29
7.3 Fasade og balkonger 29
7.4 Brannbalkonger 30
7.5 Brannsikring og rømningsveier 30
7.6 Dører 30
7.7 Rør 30
7.8 Sikringsskap 31
8. Brudd på ordensreglene 31
VIKTIGE TELEFONNUMRE/ ADRESSER 32

LITT HISTORIKK OM OMRÅDET

Området rundt Harald Hårfagres gate 12 heter Marienlyst, og har navn etter løkken Marienlyst som lå under Nedre Blindern gård. Området ble regulert til boligbygging i 1934. Harald Hårfagres gate 12 ble bygget i 1938, som én av syv lamellblokker. Begrepet lamellblokk kommer av blokkenes standardform og oppstilling i regelmessige grupper. I sin tid ble blokkene utstyrt med heiser, fellesvaskeri, søppelsjakt og kjøleskapsanlegg.

Arkitektene bak de syv lamellblokkene mellom Suhms gate og Hammerstadgaten, var inspirert av modernismen og den sveitsisk-franske arkitekten og maleren Le Corbusier (1887-1965) og hans idéer om luft, lys og få smykkende detaljer. Av andre byggverk som er inspirert av Le Corbusier kan nevnes Hvalstrand bad, Ingierstrand bad og Ekeberg-restauranten. Den arkitektoniske retningen er også kjent som funksjonalismen eller funkis.

Harald Hårfagres gate 12 blir regelmessig rehabilitert og vedlikeholdt, og fremstår i dag som en veldrevet bygård.



5

PRAKTISK INFORMASJON OM SAMEIET

1 Driften av Harald Hårfagres gate 12

Harald Hårfagres gate 12 er et sameie med 80 leiligheter/seksjoner. Sameiet har et styre bestående av én leder og tre styremedlemmer, samt to varamedlemmer.

Årsmøte i sameiet avholdes innen utgangen av april måned og innkalling kommer i e-post/ posten til sameierne. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må sendes til styret senest 2 uker før årsmøtet, se vedtektenes § 3

2 Dører og heiser

Nøkler til ytterdør bestilles ved henvendelse til styret. Nøkler til kjeller kan man kopiere selv.

Ved eventuell heisstans kontaktes vaktmester som rekvirerer heisservice. Av hensyn til å holde kostnadsnivået nede, rekvireres service kun på hverdager.

3 Dørtelefon og postkasse

Klistrelapper på ringetavle og postkasser er ikke tillatt. Slike klistrelapper vil bli fjernet uten forvarsel, dersom dette ikke ordnes innen rimelig tid.

Navneskilt til postkasse kan bestilles fra www.posten.no. Postkasseskiltene monteres av hver enkelt beboer. Kostnadene belastes beboer.

Navnmarkering til ringetavle bestilles gjennom vaktmester på e-post kundeservice.ced@coor.com og det skal ikke settes opp klistrelapper på ringetavlen. Disse vil bli fjernet uten varsel.

4 Kjeller

4.1 Boder

Hver leilighet disponerer en kjellerbod og en sportsbod. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å holde boden forsvarlig låst. Det anbefales å anskaffe låsbeslag som skjuler beslagets skruefeste. Innbrudd i kjellerbod har forekommet. Kjellerdørene og vinduene i bodene skal til enhver tid holdes låst.

4.2 Fellesvaskeri

Sameiet har to vaskerier i kjelleren, med vaskemaskin og tørkeskap. Orientering om bruk henger ved inngangen til vaskerommene. Det presiseres at vasketidene skal overholdes.

Det er egenbetaling av vaskemaskinene via telefonapp airWallet (kan lastes ned både til iPhone og Android telefoner). Oppslag om bruk av app er montert ved vaskemaskinene.

Brukerne bestiller selv vasketid på tavlen utenfor vaskeriet, nøkkel skal følge med leiligheten. Ny nøkkel kan eventuelt bestilles via styret. Vaskemaskinene aktiveres via appen airWallet, og tørkeskapene er tilgjengelige for bruker i vaskeperioden som er valgt. Tøy i tørkeskapene skal fjernes før neste vaskeperiode.

5 Fellesarealer

Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Trappeoppgang og avsatser skal til enhver tid holdes ryddig.

Møbler, søppel eller lignende skal aldri plasseres i fellesarealer.

6 Balkonger og markiser

Opphenging av klesvask eller sengetøy må ikke foretas over balkongens brystning. Det er ikke tillatt å banke matter, løpere, gulvtepper og lignende på balkonger eller fra vinduer.

Da det ikke er tak over balkongene i 7. og 8. etasje, er det viktig at beboerne selv fjerner snø som legger seg her for a forebygge lekkasje og eventuelt vannskade.

Sameiet har en avtale med Kjells markiser om rabaterte priser ved bestilling utenfor sesong.

7 Rør og sanitærforhold

Stoppekran til alle leiligheter finnes i kjellergangen og er merket med leilighetsnummeret.

Stoppekraner i leilighetene er plassert under vask i kjøkken og i rørskap på toalettene.

8 Oppvarming, radiator og måleravlesning

Vaktmester stenger/åpner felles varmeanlegg på våren/høsten. Det nøyaktige tidspunkt avgjøres av utetemperaturen. Vanligvis stenges varmeanlegget i siste halvdel av mai måned og åpnes i månedsskiftet september/oktober.

Den enkelte beboer er ansvarlig for å lufte egne radiatorer. Dette er viktig, for dersom radiatorene ikke luftes blir varmeeffekten påvirket, og varmen vil ikke nå opp i de øverste etasjene. I tillegg kan og ulyder forekomme.

Lufting skjer ved å benytte en standard luftenøkkel, som fås kjøpt i de fleste jernvarehandler. Med luftenøkkelen åpnes luftehullet inntil vann renner fritt. Deretter stenges luftehullet. Lufting må som oftest gjøres flere ganger i løpet av høsten, med noen dagers mellomrom.

Radiatorene i sameiet blir fortløpende avlest. Firmaet som sørger for avlesingen, heter Techem.

Alle leilighetene har en vannmåler for varmt vann på bad og kjøkken, samt en varmemåler på hver radiator. Årsforbruket regnes ut en gang i året, og beboerne belastes etter forbruk + en fast avgift for oppvarming av fellesarealer, som gang, kjeller etc.

Ved avlesning registreres antall forbrukte varmedeler. Det er dette som gir grunnlag for fordeling av sameiets totale fyringsutgifter. De totale fyringsutgiftene for seksjonen vil kunne variere på grunn av variasjoner i olje- og strømpris og sameiets utgifter til drift av anlegget. Kun varmedelene vil derfor si noe om seksjonens faktiske forbruk.

Fjerning av radiator eller måleapparat må meldes til styret/Techem. Det samme gjelder hvis måleapparatet ikke lenger fungerer eller er ødelagt. Erstatning av målere på radiatorer eller for varmtvann må betales av eier. Radiatorer som ikke er i bruk, men som fortsatt er i leiligheten skal ha et måleapparat.

Eier (ny eier ved salg av leilighet) er ansvarlig for å påse at målerne for varmtvann på kjøkken og bad, samt varmemålerne på radiatorene er korrekt installert. Kostnadene for dette belastes (den nye) eieren.

9 Kabel-TV/ internett

Sameiet har abonnementsavtale med Telia. Avtalen omfatter samtlige leiligheter og tilbyr kabel-tv. Internett kan bestilles fra Telia eller Lynet AS og betales av den enkelte eier.

10 Sikringsskap

Standardnøkkel til sikringsskap kan kjøpes i de fleste jernvarehandlere.

Sikringsskap til sameiet for øvrig er plassert i kjelleren og håndteres av vaktmester.

11 Vask av fellesarealer

Vask av fellesarealer (trapper, heis og kjeller) utføres av innleid rengjøringshjelp. Alle oppganger vaskes en gang per uke, mens kjeller vaskes en gang per måned. Det må til enhver tid være minimalt som er plassert utenfor døren til leilighetene, da dette er til hinder for felles rømningsvei og vasking av fellesarealet.

12 Vaktmestertjenester

Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift AS. Avtalen omfatter alminnelige vaktmestertjenester, samt strøing, feiing og måking.

13 Søppel

Søppel og avfall skal være innpakket og kastes i de tre underjordiske søppelcontainerne som er oppstilt ved Harald Hårfagres Gate. Søppelet skal sorteres for gjenvinning: Organisk avfall skal puttes i kommunens grønne poser, plastavfall i blå/ lilla poser og restavfall i nøytrale (helst hvite) poser. Organisk avfall, plast og restavfall kastes i containerne for restavfall. Papir skal skilles ut og legges i containeren for papir. Avfall tømmes en gang per uke.

Er søppelkontainerne fulle skal avfall tas med tilbake til leiligheten, og først kastes nå kontaineren er tømt av Oslo kommune. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel (inkludert papir og papp) ved fulle kontainere.

Ved Shell-stasjonen i Suhms gate finnes containere for glass, metall og farlig avfall. Større mengder papp/papir og artikler som ønskes kastet skal leveres til en av Oslo kommunes gjenbruksstasjoner.

Avfall, møbler eller andre ting som hensettes utenfor søppelcontainerne, blir ikke hentet av den kommunale avfallstjenesten. Dette er til stor frustrasjon for de øvrige beboerne og skal ikke skje. På grunn av brannfare og trivsel skal avfall, møbler og andre ting ikke hensettes nede i kjeller gangene eller under trappet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for få dette fjernet. Under dugnadene vår og høst blir det leid inn containere som kan brukes.

14 Brannsikring og rømningsveier

Balkongene skal kunne benyttes som rømningsvei. Det er derfor svært viktig at fri passasje ikke hindres av plasserte gjenstander eller på annen måte.

Ved branntilløp skal alle vinduer og dører holdes lukket og heisen ikke benyttes.

15 Hage og dugnad

Det velges en hagekomité på hvert årsmøte. Hagekomitéen har ansvaret for grøntarealer og beplanting. Det arrangeres dugnad hver vår/høst. Styret innkaller til dugnad ved oppslag.

16 Mating av dyr

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler. Dette øker forekomsten av blant annet rotter og duer jmf. vedtekt § 20.

17 Parkering

Parkeringsplass kan leies av sameiet. Tildeling av plass skjer etter køprinsippet hvor eiere prioriteres foran leietakere. Parkeringsplassene administreres av styret. Parkering skal kun forekomme på anviste plasser. Motorvarmerne på parkeringsplassen fungerer ikke.

10

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

(org.nr. 980311937)
Vedtatt på årsmøte 25.04.2021
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.



Sameiets navn, organisering og sameiebrøk

1. Sameiets navn, organisering og sameiebrøk

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Harald Hårfagres Gate 12.

1-2 Organisering

1 Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 78 i Oslo kommune.

2 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

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

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

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

1 Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2 Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskap som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

4 Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

5 Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

3 Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

4 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

5 Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

6 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

7 Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

1 Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2 Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 29 parkeringsplasser. Av disse ligger samtlige som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Styret kan leie ut parkeringsplasser til alle seksjonseiere. Dersom det er ledige plasser etter at alle seksjonseiere har fått mulighet til å leie, kan styret leie ut til fortrinnsvis beboere og deretter eksterne.

Leierett kan av begge parter sies opp med en måneds varsel.

Den enkelte leietaker kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

Det skal inngås leiekontrakt for alle leieforhold.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles på leietakerne med like stor del per plass.

5. Vedlikehold, utskifting og endringer

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.

2 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, badekar, dusj og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og 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) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

3 Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

4 Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

6 Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

7 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

9 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

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

11 Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

13 Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

14 Det er eiers ansvar at målerne for varmtvann på kjøkken, bad og varmemålerne på radiatorene er korrekt installert. Alle utgifter i forbindelse med varmemålere og varmtvann fra avregningsselskapet, vil bli fakturert hver enkelte eier.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

1 En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

2 En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

1 Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

2 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

3 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

5 Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

6 Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

5-4 Sameiets erstatningsansvar

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

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

1 Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

2 Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

3 Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. vedtektenes punkt 10-9 (2) og eierseksjonsloven § 49.

4 Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

1 Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

2 Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

3 Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

1 Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

2 Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

3 Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader

1 Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

2 Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

3- Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

1- De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

2- 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.

7. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

2- Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg

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

2- Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

1- Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3 andre styremedlemmer, med 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

2- Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

3- Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

4- Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

1- Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

4- Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

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.

8-7 Styrets representasjonsadgang

1- Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

2- Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. 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.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

1- Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

10-3 Varsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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 angitt frist.

10-5 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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

3- Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én 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. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-6 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 og uttale seg.

2- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-7 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.

10-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

10-9 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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) endring av vedtektene.

10-10 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 etter (1) 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.

10-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

10-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-13 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.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

26

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

SIST ENDRET 25.04.2021



ORDENSREGLER FOR SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i selskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i selskapet mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboere i god tid i forkant.

Ved aktiviteter som innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og styret, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00-20.00.
- Lørdager klokken 10.00-18.00
- På søn- og helligdager skal støyende aktiviteter ikke forekomme.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Overlating av bruken av boligen reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Ved utleie skal styret varsles, og leietakere skal registreres.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler skal plasseres i sykkelbod i kjelleren eller i sykkelstativ ute. Barnevogner skal tas inn i leiligheten.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus og fugler til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset i kjeller slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Styret utarbeider egne regler for parkering i leiekontraktene, som anses som en del av husordensreglene.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer andre, skader eiendommen eller etterlater ekskrementer på selskapets eiendom.

7. Andre bestemmelser

7.1 Vaskekjeller

Vaskekjelleren benyttes i henhold til reservasjonstavlene i vaskekjeller.

Dersom reservert vaskemaskin ikke er satt i gang innen 30 minutter etter reservert tid, står andre beboere fritt til å benytte tidsluken.

7.2 Grilling på balkonger

Grilling på balkong er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

7.3 Fasade og balkonger

Ytre monteringer av innretninger som markiser, antenner, ledninger, kabler, flaggstenger og lignende må ikke monteres uten styrets godkjenning.

Montering av paraboler er ikke tillatt.

Blomsterkasser må ikke plasseres på utsiden eller på toppen av gesimsen.

Hver leilighet er selv ansvarlig for å vedlikeholde/male balkongvinduer og balkongdører. Utvendig må samme farge beholdes. Det er brukt en StoLotusan maling med fargekode 14229 (ncs kode O9OON). Øvrige vinduer anses som del av fasaden og er sameiets ansvar å vedlikeholde.

I balkonggulvet ligger en membran for å hindre vanngjennomtrengning. Denne må ikke skades slik at lekkasje oppstår. Oppstår det skade belastes eier for utbedringen.

Sameiet har standardisert mønster/farge på markiser. Markisetypen har mønster/fargekode DIS 792/73. Andre typer eller farger er ikke tillatt.

Snø og løv på balkonger i 7. og spesielt 8. etasje må fjernes umiddelbart. Likeledes må

sluk/avløpsrør rengjøres slik at smeltevann og regn ikke samler seg på balkongen. Hvis dette ikke utføres, blir eier ansvarlig for eventuell skade som følge av dette.

7.4 Brannbalkonger

Sameiets brannbalkonger er rømningsveier og ferdsel skal ikke hindres. Balkongskillene kan brytes ned ved rømming. Beboere skal ikke blokkere tilgangen mellom balkongene, og det må ikke plasseres møbler eller gjenstander inntil balkongskillene.

7.5 Brannsikring og rømningsveier

Hver eier er ansvarlig for a ha montert minst en fungerende røykvarsler og minst ett fungerende pulverapparat i leiligheten. Det er viktig at hver enkelt eier følger opp dette, da det ikke er installert felles brannvarslingsanlegg i sameiet.

7.6 Dører

Ved skifte av døren inn til leilighet skal det være en brannsikker dør (brannorm B3O/35) som skal slå innover i leiligheten. Dørens farge skal være av typen "Bibolo". Sylinderlåsen skal være i krom eller messing og sikkerhetslåsen skal være FG-godkjent. Inngangsdør skal ha dørvrider i krom eller messing. Da yttersiden av den enkelte dør er en del av sameiets indre fasade, bør en mest mulig enhetlig stil tilstrebes. Utskifting av dør skal godkjennes av styret. Det anbefales derfor at styret kontaktes før ny dør anskaffes.

7.7 Rør

Gjennomgående felles rør er sameiets ansvar, øvrige interne rør er eiers ansvar.

Lekkasjer fra radiator, kraner, toaletter og synlige rør i den enkelte leilighet skal meldes fra til styret og utbedres umiddelbart.

Eiere som har planer om å rehabilitere eller utføre arbeider på WC, bad eller kjøkken skal kontakte styret før slikt arbeid igangsettes.

7.8 Sikringsskap

Sikringsskap til den enkelte leilighet er plassert i oppgangen. Sikringsskapet er den enkelte eiers ansvar. Standardnøkkel til sikringsskap kan kjøpes i de fleste jernvarehandlere.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VIKTIGE TELEFONNUMRE/ ADRESSER

Styret e-post: eiendom@norian.no

BRANN	**110**
POLITI	**112**
AMBULANSE	**113**

Coor Eiendomsdrift AS	Navn på ringetavle	kundeservice.ced@coor.com
Posten	Navneskilt til postkasse	www.posten.no
Schindler AS	Heis	800 31 790
Techem	Fyringsavlesning/målere	kundeservice@techem.no
Telia	Tv/bredbånd	https://www.telia.no/
Lynet	Fibernett	https://www.lynet.no/
Kjells markiser	Markiser	post@kjellsmarkiser.no
Martinsen & Brodahl AS	Rørlegger Vakttelefon	post@martinsenbrodahl.no 974 66 211
Clas Ohlson	Låser, dørvridere m.m.	www.clasohlson.com

Hegdehaugens Jernvarehandel AS Låser, dørvridere m.m. 22 46 06 05

NORIAN

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE



SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

onsdag 28. november 2018
KL. 18.00

STED:
MAJORSTUEN KIRKE – MUSIKKROMMET
KIRKEVEIEN 84, 0364 OSLO

NORIAN Regnskap AS
Rosenkrantz gate 16 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

Til seksjonseiere i Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 28.11.2018

Møtedato: 28.11.2018
Tidspunkt: 18.00
Møtested Majorstuen Kirke, Musikkrommet.
Kirkeveien 84, 0364 Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1. Valg av møteleder**
   - **1.2. Valg av protokollfører og to protokollvitner**
   - **1.3. Opptak av navnefortegnelse**
   - **1.4. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn**

2. **BAKGRUNN FOR MØTET**
   Styret mottok 12.11.2018 øt ønske fra seksjonseiere om å avholde et ekstraordinært årsmøte. Se vedlegg 1. I ønsket ber seksjonseierne om å få behandle tre saker; teknisk løsning, finansiering og kostnadsfordeling. Se vedlegg 2 for beskrivelse og vedlegg 1 for underskrifter og krav.

   Forslag til vedtak:
   Punkt til informasjon og saksframleggelse, ingen vedtak fattes.

3. TEKNISK LØSNING

Forslagsstilleres framstilling:
Se vedlegg 2 for framstilling av saken fra ni seksjonseiere. Oppsummert fremmes det forslag om å utrede strømpe som teknisk løsning framfor rørfornying.

Styrets tilsvar:
Se vedlegg 3 for tilsvar fra styret, vedlegg 4 motforslag fra styret og byggkomite og vedlegg 5 informasjon fra Norconsult. Styret mener at teknisk løsning ble vurdert, og forkastet etter teknisk, faglig og økonomisk vurdering.

Forslagsstillereres forslag til vedtak (Forslag A):
Styret skal innhente tilbud på rørfornyring basert på en rørfornyingsmetodikk lik den Harald Hårfagresgate 10 har benyttet. I tillegg skal det innhentes tilbud på et felles løp for oppussing av eldre bad i gården. På bakgrunn av dette skal styret legge frem et alternativt forslag for sameierne. Dette skal så presenteres på et nytt sameiermøte hvor beboerne skal få mulighet til å stemme på hvilket alternativ de ønsker.

Styrets motforslag til vedtak (Forslag B):
Vedtaket angående totalrehabilitering av gårdens vann og avløpsrør fra sameiermøte 21.09.17 blir stående. Ingen nye utredninger startes, og styret fortsetter arbeidet med utskiftning av rør.

4. FORDELING AV KOSTNADER

Forslagsstilleres framstilling:
Se vedlegg 2 for framstilling fra ni seksjonseiere. Oppsummert ønskes det undersøkelser rundt en annen kostnadsfordeling enn brøken.

Styrets tilsvar:
Se vedlegg 3 for styrets tilsvar. Styret har før prosjektet startet undersøkt fordelingen av kostnader, og konkludert at det er brøken som må benyttes. Styret har i forkant av møtet bedt om en vurdering hos fagekspert & advokater. Det ble konkludert ut fra juridisk teori at det er brøken som må benyttes. Styret støtter seg på denne ekspertuttalelsen.

Forslagsstillereres forslag til vedtak (Forslag A):
Styret må utarbeide et forslag til en alternativ og mer rettferdig kostnadsfordeling som bedre ivaretar forholdet mellom den enkelte seksjonseiers nytte og kostnader av prosjektet. Ulike alternativer for kostnadsfordeling presenteres på nytt sameiermøte hvor beboerne skal få mulighet til å stemme over hvilken løsning som ønskes. Styret må utarbeide en grundig, skriftlig redegjørelse for løsningene som presenteres slik atseksjonseierne får innsyn i hvilke vurderinger som ligger til grunn.

Styrets motforslag til vedtak (Forslag B):
Styret har ingen holdepunkter for å betvile juridisk rådgivning, og foreslår at man tar denne vurderingen til etterettning. Styret foreslår følgelig at kostnadene fordeles etter brøken.

5. FINANSIERING AV PROSJEKT

Forslagsstilleres framstilling:
Se vedlegg 2 for framstilling av saken fra ni seksjonseiere. Det er frammet ønske om å revurdere at kostnadene til prosjektet skal innhetntes via kontantinnskudd, og heller lånefinansieres med IN-ordning.

Styrets tilsvar:
Se vedlegg 3 for styrets tilsvar. Styret har vurdert alternativer, og foreslår ta det velges mellom tre ulike løsninger. Løsningene vil være lånefinansiering, delvis lånefinansiering (overskytende over prisestimatet som tidligere er sendt ut) eller fortsatt kontantinnskudd.

Forslag som innvolverer lån er gitt at bank innvilger lånet.

Se også vedlegg 6, som er siste kostnadsoverslag. Se også vedlegg 7, 8 og 9 for beregninger knyttet til de ulike løsningene, gitt dagens estimater og rentenivåer. Overslaget er veiledende, og endelig fordeling kan variere fram til de endelige vilkårene er kjent. Styret vil gå igjennom dette i møtet.

Alternativer til vedtak:

A. Fullt låneopptak via sameiet, med IN-ordning.
B. Kontantinnskudd basert på det originale kostnadsestimatet på 14.5 NOK, og alt overskytende tas opp som felles lån med IN-ordning.
C. Kontantinnskudd på hele prosjektet.

6. INFORMASJON OM PROSJEKTET

Styret ønsker, i det tilfellet sameiet vedtar å fortsette med soilprosjektet med utskiftning, å informere om hva som er gjort og eventuell framgang framover.

Forslag til vedtak:
Punkt til informasjon, intet vedtak skal fattes.

7. REFINANSIERING AV LÅN

Styret ønsker å ha spillerom på lånene. Styret ber derfor om fullmakt til å refinansiere lånene ved behov. Dersom det ikke vedtas annet låneopptak i tidligere saker er dette hovedsakelig for å kunne bytte bank for å spare kostnader. Dersom det vedtas låneopptak på tidligere punkter ønsker styret fullmakt til å refinansiere lånene på den beste måten mulig. Dette inkluderer samkjøring av nedbetalingstider, og eventuell samling av lån der det er mulig.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å refinansiere lånene i tråd med beskrivelsen over.

Styret
Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

Vedlegg 1

Ønske om ny ekstraordinær generalforsamling om sameiets rørprosjekt

Høsten 2017 vedtok styret i Boligsameiet Harald Hårfagresgate 12 at det skal gjennomføres total rehabilitering av soilrør og baderom i gården. Det ble kalt inn til ekstraordinært sameiermøte der innleid rådgiver Svend Haugen fra Norconsult ble invitert for å informere om styrets beslutning, mens beboerne fikk stemmerett over når prosjektet skulle gjennomføres og hvordan det skulle finansieres.

Høsten 2018 varslet styret om uforutsette utfordringer med prosjektet. Det er få leverandører som ønsker å levere tilbud på jobben og kostnadene anslås nå å bli 30 % høyere enn først antatt. Det er også usikkerhet om prosjektet kan gjennomføres i tråd med fremdriftsplanen.

I lys av dette mener vi det er behov for et nytt ekstraordinært sameiermøte for å diskutere prosjektets endrede forutsetninger, og sikre demokratisk forankring av veien videre. Det er spesielt tre punkter vi ønsker å ta opp på møtet. Dette er **fordeling av prosjektkostnader, finansiering og teknisk løsning**.

DATO	NAVN	SIGNATUR
8/11-18	INGVILD EDVARDSEN	Ingvild Edvardsen
"	Christian Steinsland	
"	KJELL IRGENS	
8/11-18	HANNE BREKKE	
8/11-18	HILDE STRØMME	
8/11-18	Arne Edland	Arne Edland
8/11-18		ANA HOLUM
8/11-18	ANDREAS H. QVIGSTAD	
8/11-18	Lars Fodstad	

1

Ekstraordinært sameiermøte i boligsameiet Harald Hårfagres gate 12

Bakgrunn

Høsten 2017 vedtok styret i Boligsameiet Harald Hårfagresgate 12 at det skal gjennomføres total rehabilitering av soilrør og baderom i gården. Det ble kalt inn til ekstraordinært sameiermøte der innleid rådgiver Svend Haugen fra Norconsult ble invitert for å informere om styrets beslutning, mens beboerne fikk stemmerett over når prosjektet skulle gjennomføres og hvordan det skulle finansieres.

Høsten 2018 varslet styret om uforutsette utfordringer med prosjektet. Det er få leverandører som ønsker å levere tilbud på jobben og kostnadene anslås nå å bli 30 % høyere enn først antatt. Det er også usikkerhet om prosjektet kan gjennomføres i tråd med fremdriftsplanen.

I lys av dette mener vi det er behov for et nytt ekstraordinært sameiermøte for å diskutere prosjektets endrede forutsetninger, og sikre demokratisk forankring av veien videre. Det er spesielt tre punkter vi ønsker å ta opp på møtet. Dette er fordeling av prosjektkostnader, finansiering og teknisk løsning.

Fordeling av prosjektkostnader

Dersom sameiet skal gjennomføre total rehabilitering av soilrør og baderom i gården med kostnadsramme på hele 19 millioner kroner, er det avgjørende å sikre en rettferdig og velbegrunnet fordeling av kostnader, og en finansieringsløsning som tar hensyn til alle seksjonseierne.

Soilrørene i gården er sameiets ansvar. Disse er modne for rehabilitering. Dette vil komme alle beboerne til gode.

Baderommene tilhører den enkelte eierseksjon, og er i utgangspunktet den enkelte seksjonseiers ansvar. Seksjonseiernes nytte av baderomsrehabilitering er økt standard og verdi på leiligheten.

Anslagsvis 40 % av leilighetene i sameiet antas imidlertid allerede å ha nye, moderne bad. Disse har liten eller ingen nytte av baderomsrehabiliteringen. Likevel påføres eierne samme kostnader som resten av sameiet.

20 % av leilighetene i sameiet er hjørneleiligheter med høy sameiebrøk. Disse må betale nær 50 % overpris for baderomsrehabiliteringen sin når kostnadene fordeles etter sameiebrøk.

Styrets forslag til løsning og kostnadsfordeling innebærer at enkelte seksjonseiere kommer ekstremt uheldig ut i forhold til andre. Det er seksjonseiere med nyere bad og/eller store leiligheter som er de store taperne med styrets opplegg. Disse utgjør trolig flertallet av seksjonseierne i sameiet, og mange blir svært skadelidende slik prosjektet er utformet.

Det antas at størstedelen av prosjektkostnadene på 19 millioner kroner vil være knyttet til baderomsrehabiliteringen. En vesentlig del av prosjektkostnadene går altså med til å pusse opp nye

og moderne bad, og en vesentlig andel av seksjonseierne påføres store kostnader for baderomsrehabilitering de har liten eller ingen nytte av. Det er grunn til å spørre seg om dette er rettferdig og fornuftig forvaltning av sameiernes penger.

Kostnadsfordelingen styret legger opp til er i liten grad begrunnet i informasjonen som er sendt ut til seksjonseierne. Seksjonseierne har krav på å få vite hvilke vurderinger som ligger bak valgt løsning.

Forslag til vedtak på ekstraordinært årsmøte:

Styret må utarbeide et forslag til en alternativ og mer rettferdig kostnadsfordeling som bedre ivaretar forholdet mellom den enkelte seksjonseiers nytte og kostnader av prosjektet.

Ulike alternativer for kostnadsfordeling presenteres på nytt sameiermøte hvor beboerne skal få mulighet til å stemme over hvilken løsning som ønskes.

Styret må utarbeide en grundig, skriftlig redegjørelse for løsningene som presenteres slik at seksjonseierne får innsyn i hvilke vurderinger som ligger til grunn.

Finansiering av prosjektkostnader

På ekstraordinært sameiermøte høsten 2017 ble det stemt over hvorvidt prosjektets totale kostnader skal finansieres ved felles lån i sameiets regi, eller full egenfinansiering fra den enkelte seksjonseier. Sameiet vedtok full egenfinansiering.

Dette vedtaket kan få dramatiske konsekvenser for enkelte beboere. Nye boliglånsforskrifter setter klare begrensninger for hvor mye privatpersoner får låne i forhold til inntekt, og vedtaket kan i ytterste konsekvens tvinge seksjonseiere til å måtte selge leilighetene sine.

Felles lån i sameiets regi vil på den annen side gi økte felleskostnader for alle, og innebære noe dårligere lånebetingelser enn mange seksjonseiere kan skaffe seg på egenhånd.

Det finnes imidlertid alternative løsninger som både kan ivareta seksjonseierne som ønsker individuell finansiering, og de som ønsker felles lån i regi av sameiet. Felles låneopptak med mulighet for individuell nedbetaling kan være en løsning som ivaretar alle seksjonseierne på en tilfredsstillende måte.

Forslag til vedtak på ekstraordinært årsmøte:

Styret skal utarbeide en løsning for felles låneopptak med individuell nedbetaling for å finansiere gårdens rørprosjekt. Dette skal så presenteres på et nytt sameiermøte hvor beboerne skal få mulighet til å stemme på hvorvidt de ønsker en slik løsning eller hvorvidt vedtaket om full egenfinansiering skal opprettholdes.

Teknisk Løsning

Etter å ha vurdert tre ulike tekniske løsninger, besluttet styret høsten 2017 å gjennomføre total rehabilitering av soilrør og baderom i gården. Dette var den mest kostnadskrevende løsningen med en forventet kostnadsramme på 14.5 millioner kroner.

I begrunnelsen for valget står det at dette er en velkjent løsning for mange tilbydere. Det står at det er stor konkurranse om disse prosjektene i markedet, og at dette sikrer sameiet flere tilbydere å velge mellom.

Dette var åpenbart en feilvurdering. Styret sliter med å finne interesserte tilbydere, og kostnadsrammen anslås nå til 19 millioner kroner. Forutsetningene som lå til grunn for styrets vedtak høsten 2017 er kraftig endret, og det er naturlig å sette spørsmålstegn ved om dette fremdeles kan anses å være en tilfredsstillende løsning for sameiet vårt.

Som de fleste sikkert er klar over, har våre naboer i Harald Hårfagresgate 10 gjennomført sitt rørprosjekt denne høsten. I denne gården fikk seksjonseierne selv velge mellom ulike løsninger, og valgte en annen type løsning som betegnes rørfornying. Dette er også en velkjent metode som er benyttet av flere andre gårder i vårt nabolag siste 12 måneder. Ved rørfornying unngår man å rive baderom som er i god stand, samtidig som man får sikret alle eldre baderom med gamle sluk og grenrør mot lekkasje.

Prosjektet i Harald Hårfagresgate 10 har kostet i underkant av 4 millioner, altså ca. 15 millioner mindre enn estimater for vårt prosjekt. Dette inkluderer også fornyet bunnledning i gården, noe som ikke ligger inne i våre budsjetter. Metoden er også vesentlig mindre belastende i byggeperiodene med tanke på støy, støv, trafikk og ikke minst varighet og antall dager leiligheter er uten vann.

En del beboere i sameiet vårt ønsker å pusse opp baderommene sine. Ved et rørfornyingsprosjekt bør det derfor tas initiativ til et parallelt prosjekt med renovering av gamle bad for dem som ønsker det. På denne måten kan man sikre storskalafordeler og lavere kostnader for de seksjonseierne som ønsker renovering av baderom i regi av sameiet. En slik todelt løsning, hvor rørforbedring og oppussing av bad håndteres i to ulike løp, vil sikre en mer rettferdig fordeling av kostnadene.

Firmaet TT-teknikk, som har utført jobben i Harald Hårfagresgate 10, oppgir at de kan starte jobben i løpet av 1. kvartal 2019 dersom sameiet ønsker en slik løsning. Det betyr i så fall at et rørfornyingsprosjekt ikke trenger å forsinke fremdriften i prosjektet. Potensielt vil det tvert imot kunne fremskynde oppstart og ferdigstilling.

Forslag til vedtak på ekstraordinært årsmøte:

Styret skal innhente tilbud på rørfornyring basert på en rørfornyingsmetodikk lik den Harald Hårfagresgate 10 har benyttet. I tillegg skal det innhentes tilbud på et felles løp for oppussing av eldre bad i gården. På bakgrunn av dette skal styret legge frem et alternativt forslag for sameierne.

Dette skal så presenteres på et nytt sameiermøte hvor beboerne skal få mulighet til å stemme på hvilket alternativ de ønsker.

Vedlegg 3

Styrets synspunkter

Sak 3: Teknisk løsning

Styret vurderte strømpe som alternativ. Dette ble forkastet fordi det ble vurdert som en ufullstendig løsning, som ikke var egnet for rør som er så gamle som de i sameiet.

Styret fastholder at den beste og mest langsiktige løsningen er å gå for en full utskiftning av rørene.

Utskiftningen som er gjort på kjøkkenet viste at rørene var i svært dårlig stand, og at levetiden snart har gått ut. En strømpe vil da ikke være en løsning på sikt, men heller utsette problemet. En strømpe vil heller ikke løse utfordring med vannrørene i bygget, som også er på enden av sin levetid.

Når det kommer til forsikring vil man ikke få rabatt ved bruk av strømpe, noe styret ser på som vesentlig. Dersom man ikke foretar utbedring av vannrør er det meget sannsynlig at antall vannskader vil stige, med både ulemper og kostnader det vil påføre økonomien i sameiet, for ikke å snakke om ulempene for beboerne.

En strømpe i soilrør gjør ikke noe med vannrørene i det hele tatt.

Det vil heller ikke bli noen endring på dagens utfordring med lang ventetid før varmtvannet kommer.

Sak 4: Fordeling av kostnader

Styret har før prosjektet startet undersøkt fordelingen av kostnader, og konkludert at det er brøken som må benyttes. Styret har i forkant av møtet bedt om en vurdering hos fageksperter & advokater. Det ble konkludert ut fra juridisk teori at det er brøken som må benyttes. Styret støtter seg på denne ekspertuttalelsen.

Basert på utspillene som styret har fått mener styret at det ikke foreligger holdepunkter for å kunne fordele kostnadene til dette prosjektet på annen måte enn brøken. Det foreslås derfor at årsmøtet bekrefter kostnadsfordelingen ved brøk.

Sak 5: Finansiering av prosjektet

Styret har forståelse for at prosjektet betyr store kostnader som påvirker de enkelte seksjonseiere personlig. Det var årsmøtet som vedtok kontantinnløsning, noe styret støtter. Man framlegger likevel alternativer som kan stemmes over.

Styret er av den oppfatningen at man bør følge tidligere vedtak, og som minimum bør vedta kontantinnskudd av det originale beløpet (14,5 millioner kroner).

Vedlegg 4

Motforslag mot at styret skal innhente tilbud på rehabilitering av soilrør med "strømpe"

Det vises til begjæring om ekstraordinært sameiermøte fra en gruppe av sameierne, der et av forslag til vedtak er at *"Styret skal innhente tilbud på rørfornyring basert på en rørfornyingsmetodikk lik den Harald Hårfagresgate 10 har benyttet. I tillegg skal det innhentes tilbud på et felles løp for oppussing av eldre bad i gården. På bakgrunn av dette skal styret legge frem et alternativt forslag for sameierne.*

Dette skal så presenteres på et nytt sameiermøte hvor beboerne skal få mulighet til å stemme på hvilket alternativ de ønsker."

Dette alternativet omtales i det videre som "strømpe".

Forslaget fremsettes av:

- Styreleder: Tina Mjørud
- Styremedlem: Ole Kristian Borud
- Styremedlem: Hanne Bratlie
- Sameiets byggkomite:
    - Rune Reiret
    - Torunn Goldberg
    - Torstein Solheim (Sameiets prosjektansvarlig for rør rehabiliteringsprosjekt og vara i styret)

Viser til avholdt ekstraordinært sameiermøte 21.09.2017

I dette sameiermøtet ble løsningen om total rehabilitering av soil- og vannrør til alle bad presentert som forslag. Inkludert i dette var renovasjon av rør inn i bad, i tillegg til nye sluk for alle. I forkant av dette møtet hadde det tidligere styret hentet inn tilbud på "strømpe", et alternativ som etter diskusjoner med fagpersoner ble forkastet. Forslaget om total rehabilitering var derfor valgt, fordi det er den beste løsningen for bygget. Dette selv om det har en betydelig høyere engangskostnad for sameiet.

I møtet ble de fremmøtte sameiere bedt om å stemme på følgende forslag:

1. Utskiftning i løpet av høsten 2018 , eller...
2. Utskiftning i løpet av våren 2019

Det var av hensyn til byggets fremtidige kvalitet ikke gitt et alternativt valg, men det var selvfølgelig mulig å stemme blankt.

Utfallet var et overveldende flertall for total rehabilitering soil og vannrør til alle bad i HH12, inkludert renovasjon av rør inn i bad i tillegg til sluk.

I tillegg anbefales totalrehabilitering igjen av sameiets konsulent i nytt infoskriv datert 19.11.2018 (Se vedlegg). Norconsult anbefalte også totalrehabilitering i forkant av sameiemøtet 21.09.2017 hvor vedtaket angående total rehabilitering ble fattet. Denne problemstillingen er inngående vurdert av flere eksperter på området.

Hvorfor er total rehabilitering den beste både for bygget og oss som bor der

Vedlegg 4

Totalrehabilitering og strømpe er to helt forskjellige prosjekter

I en totalrehabilitering byttes alle rør og nullsetter hele vann og avløpssystemet i gården, dette starter et nytt livsløp på 50-80 år. I tillegg sikrer vi at alle bad blir tette, med ny membran som igjen sikrer at det ikke er fare for lekkasjer i svært mange år fremover. En tilleggsfordel med dette arbeidet er at alle bad tilbakestilles til en moderne standard.

En strømpe vil forlenge levetiden til eksisterende soilrør, men de nå 80 år gamle soilrørene vil fortsatt være sameiets rørsystem og fortsatt forvitres utenfra. Om 20 år er de 100 år. Ved totalrehabilitering av soilrørene på kjøkkenene, for 12 år tilbake, opplevde vi at en del av rørene falt fra hverandre under behandling/ fjerning.

Velger vi strømpe er det *mye* vi ikke får

Vi får ikke nye inngående vannrør

Vannrørene er like gamle som soilrørene og har vært utsatt for bruk og påkjenning gjennom 80 år. Grunnlaget for hele utbedringsprosjektet kom i en rapport som ble utarbeidet for rundt 12 år siden, i 2006. Den anbefalte at vann- og soilrør burde byttes innen en 10-15 års periode; altså 2016-2021

Vannrørene er viktigere enn soilrørene i et bygg
Det er generelt mer alvorlig for en bygård om vannrørene begynner å ryke. Derfor ser vi meget alvorlig på dette. Skadene blir langt mer omfattende og dyrere enn lekkasjer fra soilrør. Ved utette soilrør vil man normalt få mindre lekkasjer av skittent vann. Ved brudd på vannrør får man ofte store vannskader pga. vannmengde som renner ut som en følge av vanntrykket i rørene.

Ved fornyelse av vannrørene er det planlagt installert sirkulasjonspumper som sikrer alle i de øvre etasjene raskere varmt vann enn nå.

Når vannrørene må skiftes går de også inn på bad, dvs. våtromsonene ryker og sameiet får akkurat samme ansvar for å stille badene tilbake i opprinnelig stand, som det har ved totalrehabiliteringsprosjektet i dag.

Ved ikke å skifte vannrør nå risikerer vi et prosjekt med strømpe og et nytt prosjekt innen kort tid for å skifte ut vannrør. Dette blir sannsynligvis totalt sett mye dyrere. Og det er en langt større påkjenning for sameiet å måtte kjøre to prosjekter. Til slutt får man en dårligere teknisk løsning.

Vi får ikke nye sluk og grenrør ut til soilrør

I eldre gårder og sameier er det generelt dårlige sluk som forårsaker flest vannlekkasjer. I HH12 tilfredsstiller minst 60-70% av baderommene ikke dagens standard. Samtidig betyr ikke det at 40-30 % gjør det.

En strømpe inne i de gamle soilrørene vil ikke kunne forhindre lekkasje fra sluk, som da er den mest skadeutsatte delen av vårt vann og avløpssystem. Også dette ser vi kan være grunnlag for stor uro framover.

I tillegg legges til at sluk i den nye sameieloven som kom 01.01.2018 er blitt sameiet sitt ansvar.

Det er også meget viktig å presisere at en strømpe gjennom de gamle rørene heller ikke vil gi nye bad med ny og tett membran, eller oppgraderte sluk. Ei heller vil vi få moderne rør-i-rør løsninger inne på alle bad.

Fremtidig økonomisk risiko med å bruke strømpe

Den største risikoen er at vi bruker minimum 5 millioner av kroner på et strømpeprosjekt i *soilrørene* nå, for så at vi om få år må starte et nytt prosjekt for å skifte ut vannrørene.

Vi vet at vannrørene er over 80 år og at de også må byttes.

Økte kostnader fra forsikringsselskapet

En av hovedårsakene til at vi må fornye og bytte ut vann og avløpsrørene våre er at vi ønsker å unngå en vesentlig økning i gårdens forsikring. Ved fremtidige skader vil takstmenn kunne melde tilbake til forsikringen om status og alder på vannrør. Er rørene i en elendig forfatning kan vi bli nektet forsikring.
Disse elementene ble grundig undersøkt før forrige ekstriordinære årsmøte, og styret fant da at det eneste alternativet vi kan legge fram er en total rehabilitering av rørsystemene til badene.

Selv om vi hadde ført en strømpe gjennom soilrørene vil vi fortsatt ha gamle vannrør og så også forsikringsrisiko.

Det vises for øvrig til at vår naboblokk, Hammerstadsgaten 21, nylig har fått varslet om vesentlig økning i sine forsikringskostnader.

Konsulentkostnader

I dag bruker vi store beløp hver måned på Norconsult.

Bytter vi retning på prosjektet nå, vil vi påføre oss selv høye unødvendige konsulentkostnader.

Hvorfor har vi engasjert Norconsult og brukt over kr. 200.000,- så langt, om vi ikke skal høre på de anbefalingene de har gitt? Om vi nå nullstiller prosjektet og starter på nytt vil all prosjektering, anbudsinnhenting og arbeide med innkomne anbud være tapt.

Velger sameiet å bytte ut konsulenten, for å finne en annen, vil også alle konsulenttimene så langt være tapt.

Skulle sameiet stemme for å utrede strømpe som et alternativ, er det å anse som et nytt prosjekt, da det må innhentes nye anbud og nye forhandlinger med firmaene som gir tilbud må gjennomføres. Hele veien vil byggteknisk konsulent belaste timer. Det minnes for øvrig om at alternativet med strømpe ble utredet for bare et par år siden.

Når kan vi komme i gang?

Vi er allerede på overtid med prosjektet. Det er flere grunner til dette, og det er uheldig. Likevel kan ikke det være grunn god nok, slik vi ser det, til å forkaste alt.

I forslaget til gruppen som ønsker at alternativet strømpe skal utarbeides, er det ytret at en slik løsning kan starte allerede 1. kvartal 2019. Vi mener det er urealistisk, av flere grunner.

Erfaringsmessig, er det ikke realistisk å skrive anbudsinnbydelse, gjennomføre befaringer, innhente tilbud, evaluere tilbud, gjennomføre kontraktsforhandlinger, gjennomføre nytt sameiermøte og inngå kontrakt i løpet av første kvartal 2019.

Om et nytt sameiermøte fortsatt skulle beslutte å gjennomføre en totalrehabilitering, og sette oss tilbake til der vi faktisk er nå, vil vi ha tapt mye tid og brukt store kostander unødvendig. Samtidig vil vi ikke har noen garanti for at de tilbudene vi nå har forhandlet frem fortsatt står ved lag, eller om de vi har forhandlet med har kapasitet når vi skulle være klare.
En viktig del av kostnadsestimatet i de tilbudene vi har avhenger også av at vi kan gjøre prosjektet sammen med tilsvarende prosjekt i Hammerstadsgaten 21. Denne betydelige fordelen mister vi om vi utsetter.

Verdi på leilighetene våre

En leilighet i et sameie med et totalrehabilitert rørsystem vil ha en høyere verdi enn i et sameie som har strømpe i gamle soilrør, og originale vannrør.

Vi mener det er opplagt at alle som planlegger å beholde leilighetene sine i noen år fremover vil tjene på en total rehabilitering. De som har tenkt å selge innen et år eller to år mener vi også bør tenke gjennom verdipåvirkning av evt. å selge med 80 år gamle vannrør. Vi vet at vannrør må byttes innenfor en nokså nær tidshorisont. Her vil det påligge selgere en informasjonsplikt.

Så helt til slutt

Vi kan ikke kjøre omkamper på klare vedtak i sameiemøter. Totalrehabilitering ble vedtatt med et flertall på 53 mot 6 stemmer.
Sameiet har i dag en motivert styreleder, en motivert byggkomité og en motivert prosjektansvarlig som alle ønsker å få gjennomført en totalrehabilitering

Vi mener en totalrehabilitering er nødvendig, og samtidig sikrer at den tekniske standarden på gården blir optimalisert. Dette vil igjen virke verdiøkende for sameiet og sammen kan vi få til et vellykket prosjekt. Det er skikkelig kjipt når det står på, men tenk så god standard blokken vår vil få!

Forslag til vedtak på ekstraordinært årsmøte

Vedtaket angående totalrehabilitering av gårdens vann og avløpsrør fra sameiermøte 21.09.17 blir stående. Ingen nye utredninger startes.

Seksjonseiere i sameiet Harald Hårfagresgate 12

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Styret ved Tina Mjørud	5174868/Informasjonsskriv_2_utkast	2018-11-19

Informasjonsskriv 2 til beboere

Bakgrunn

Norconsult AS er bedt om å gi en vurdering av fordelene og ulempene ved henholdsvis totalrehabilitering av sanitære rom, vann- og avløpsrør på den ene siden og rehabilitering av avløpsrør på den andre siden.

Sameiet Harald Hårfagresgate 12 er fra slutten av 1930 tallet. Felles vann- og avløpsledninger er fra byggeåret og styret er bekymret for et økende antall vannlekkasjer og stigende kostnad på forsikring.

Firmaet Moderne Byggfornyelse AS (MBF) gjennomførte i desember 2016 en vurdering av sanitærinstallasjoner i sameiet. En av konklusjonene i Moderne byggfornyelse sin rapport var at minst 60 % av leilighetene i gården hadde behov for totalrehabilitering av baderom. Etter en nøye gjennomgang av praktiske muligheter har styret endt opp med et anbefalt forslag som skal sikre at sameiets ansvar for felles rørledninger blir ivaretatt på en slik måte at man kan beregne mange år med problemfri drift. Forslaget er det mest kostnadskrevende forslaget, men samtidig det forslaget som sikrer at samtlige seksjonseiere får samme nytte av løsningen. I informasjonsskriv, datert 2017-08-08 er det redegjort for muligheter og risiko ved forskjellige metoder. I dette notatet kommer Norconsult med sine kommentarer til to spesifiserte rehabiliteringsmetoder og vi gir vår anbefaling av det tiltak som er best egnet for Harald Hårfagres gate 12.

Rehabilitering av avløpsledninger

Dette kan gjennomføres på flere måter, men metoden som er under diskusjon nå kalles ofte for relining eller rehabilitering med strømpe. Begrepet rør i rør bør ikke brukes om denne metoden fordi rør i rør begrepet er knyttet til en metode for føring av vannledninger. Relining er en utbedring av problemer knyttet til avløpsledninger. Forslaget egner seg godt der avløpsrør er hovedproblemet og de bygningsmessige hjelpearbeidene blir store dersom rørene skal skiftes. Bunnledninger og uttrekk samt innvendige taknedløp og avløpsrør er typiske eksempler på hvor relining kan benyttes.

Reling av innvendige avløpsrør betyr at det trekkes inn en strømpe i de gamle avløpsrørene. Denne blåses opp for å klemme seg inn mot innvendig rørvegg. Rørene er på forhånd renset slik at overflaten skal bli slettest mulig. Det påføres et herdende plastmateriale som ender med at det oppstår et nytt avløpsrør inne i det gamle avløpsrøret. Deretter åpner entreprenøren alle sideinnløp, som avløpsrør fra sluk og WC og behandler disse med de samme metoder for relining.

Generelt kan man si at kostnaden for relining av avløpsrør er sammenlignbar med kostnaden for å legge nye avløpsrør. Dette forutsetter imidlertid likt omfang bygningsmessige og tekniske hjelpearbeider, som åpning og tilbakeføring av kasser, demonteringer og remonteringer av utstyr. Den store fordelen med relining er at de bygningsmessige arbeidene normalt blir mindre enn om man skal skifte rør gjennom etasjeskiller.

Norconsult AS
Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Pb. 626, NO-1303 Sandvika
Tel: +47 67 57 10 00

NO 962392687 MVA
firmapost@norconsult.no
www.norconsult.no

Relining av avløpsrør krever mindre tildekking i leilighetene og arbeidet som berører hver enkelt seksjonseier er mindre tidkrevende enn de arbeidene som er nødvendige for å skifte avløpsrør.

Det er vanskelig å si noe om levetiden på et relinet rør, men selve plastmaterialet er beregnet å ha god levetid. Det finnes eksempler på at det har oppstått skader i ettertid, men disse har i stor grad kunne spores tilbake til dårlig utførelse, men det er også eksempler på at strømpen har kollapset og at man har måttet frese denne ut. Norconsult antar at et godt utført reliningsprosjekt kan forlenge levetiden betraktelig i et eksisterende avløpssystem.

Når man legger et nytt rør inn i et gammelt rør, så vil innvendig dimensjon bli mindre. Rørets mulighet til å bortlede avløpsvann effektivt vil dermed reduseres. Norconsult mener at dette ikke vil ha noen praktisk betydning for avløpsrør i dimensjoner 75 mm og større. Mindre dimensjoner er etter vårt syn mindre egnet til relining. Det kan dukke opp kapasitetsproblemer spesielt knyttet til sluk.

Et svakt punkt knyttet til relining er overgangen mellom det som blir relinet og det som ikke blir relinet. I boligprosjekter vil denne overgangen typisk være knyttet til overgangen mellom sluk og baderom. Det er ingen av de opprinnelige slukene som har klemring og det er mange av de nye slukene som er i plastmaterialer. Norconsult anser at det er forhøyet risiko ved all tilknytning til sluk.

Dersom man kunne tilknytte seg avløpet fra sluk på et synlig sted, i underliggende leilighet, hvor enden av det gamle avløpsrøret også kan bli behandlet av reliningsmetoden, så mener vi risikoen for svake rørskjøter kan være akseptabel. Etter vår mening er avløpssystemet i Harald Hårfagresgate 12 lite egnet til en slik avslutning av reliningen.

Relining er en metode hvor de eksisterende rørføringene blir benyttet videre. Det betyr at avløp fra sluk blir liggende der det er i dag. Opprinnelig var det plassert ved siden av badekar, det vil si ganske midt i rommet. Skal man flytte denne lokaliseringen, så vil det medføre en totalrehabilitering av badet.

Avløpsrør fra servant og badekar var opprinnelig ført til sluk. Disse rørene kan ikke rehabiliteres, men de må legges om fra utstyr til sluk åpent på vegg og gulv.

Totalrehabilitering av vann-, avløpsrør og WC/ baderom

Totalrehabilitering er en metode der det er et ønske om å fjerne risiko for vannskader knyttet til lekkasjer fra avløpsledninger, vannledninger og våtrom. Løsningsforslaget gir sameiet mulighet til å gjennomføre enkelte oppgraderinger, som sirkulasjonsledninger for å forkorte ventetiden på varmt vann, varmekabler på bad og ny plassering av sluk i dusjområdet. Omfanget av oppgraderinger kan både økes og senkes. I det vedtatte prosjektet er det lagt opp til omfanget som er beskrevet i kulepunkt under.

- Vann og avløpsrør byttes ut
- Det etableres ny sirkulasjonsledning for varmt tappevann
- Det blir montert ny vegghengende WC
- Sluket skiftes og plasseres i dusjsonen
- Det etableres varmekabel. Varmerør fjernes
- Det legges nye membraner på gulv og vegg
- Seksjonseier kan velge fritt mellom 5 forskjellige fliser for gulv og vegg
- Servant og dusjløsning remonteres

En totalrehabilitering vil måtte være omfattende for å bringe sanitærinstallasjonen opp til dagens krav. Vannledninger kan ikke innvendig rehabiliteres og disse må derfor skiftes. Risiko for vannlekkasjer fra baderom kan ikke nå et akseptabelt nivå uten å skifte sluk og få nye membraner. Statistikken fra Sintef Byggforsk bygger på at risikoen for vannlekkasjer fra vannledninger utvikler seg i samme takt som risikoen for vannlekkasjer fra avløpsledninger. Dette er et argument for at vannledninger og avløpsledninger bør rehabiliteres samtidig.

Totalrehabiliteringer tar ca. en måned fra oppstart i leilighet til baderom er bruksklare. Dette er en periode hvor seksjonseier må benytte seg av WC og dusj i fra provisoriske innretninger. Det vil fortsatt være vann og avløp på kjøkken. Totalrehabiliteringen har et omfang som reduserer risikoen for vannlekkasjer fra hele sanitærinstallasjonen og prosjektet ivaretar noen nødvendige oppgraderinger i forhold til den standard som ble lagt til grunn på 1930 tallet.

Rørdimensjonene vil ikke bli redusert, men for avløpsrør fra sluk og vasker vil de bli øket. Sluket vil plasseres slik at det kommer i dusjsonen. De nye slukene vil ha klemringer som kan sikre tett forbindelse til membraner og de vil være lette å rense.

Membraner sørger for at vegger og gulv blir vanntette og som overflate vil det bli fliser som kan velges fra et utvalg som styret har bestemt.

Totalrehabiliteringer omfatter utskifting av rør, dette reduserer usikkerheten knyttet til at rivearbeidene blir større enn forventet.

Risiko for vannskader er ikke bare knyttet til vannlekkasjer i egen leilighet. En totalrehabilitering gir hver enkelt sameier en trygghet for at alle bad har en tilnærmet lik standard. Dette oppnås ved at alle leiligheter vil få en førbefaring før oppstart og at de sameierne som mener de har tilfredsstillende kvalitet på sitt bad eller vaskerom vil få en vurdering av hvilket omfang som er nødvendig i deres leilighet.

Seksjonseiere med såkalte bevaringsbad vil få tilbakeført den fortjenesten sameiet vil få dersom et bad bevares. Forøvrig må alle seksjonseiere ta sin andel av den totale prosjektkostnaden etter samiebrøken.

Norconsults vurdering

Sameiet er blitt åtti år og dermed også den opprinnelige delen av sanitærinstallasjonen. Brukstiden for vann- og avløpsledninger er overskredet med 30 år, men det kan fortsatt være igjen resterende levetid. Fortsatt bruk av gamle rør vil imidlertid øke risikoen for at vannlekkasjer kan oppstå. Avløpsledningenes levetid kan forlenges ved relining. Dette er bare lønnsomt dersom sameiet ikke gjør noe med vannledninger eller må gjennomføre noe vesentlig bygningsmessig arbeid. Vannledninger kan skiftes senere, men da bør de legges et annet sted enn der de står i dag. Dette for å redusere risikoen for at arbeidet med å skifte vannledninger ødelegger for nylig rehabiliterte avløpsrør.

Dersom sameiet velger å rehabilitere avløp nå og utsetter utskifting av vannledninger, så vil man kunne anta at enda flere seksjonseiere ser seg nødt til å rehabilitere sine WC- og baderom i mellomtiden. Dette er erfaringsmessig dyrere enn kostnaden for rehabilitering i et felles prosjekt. Det er heller ingen garanti for at eksisterende vannledninger vil kunne ha problemfri drift i mange år til. Utskifting av vann og avløpsledninger i to forskjellige prosjekter vil være prisdrivende, belastende for sameierne og man kan måtte godta nye føringsveier for vannledninger som påvirker estetikk og vannskadesikkerhet på en negativ måte.

Norconsult mener at sameiet er tjent med å se helhetlig på risikoen for vannlekkasjer fra bad, vannledninger og avløpsledninger. Resultatet av et slikt perspektiv vil være at vi anbefaler totalrehabilitering av baderom, WC rom, vannledninger og avløpsledninger, samt legger til rette for det vi anser som nødvendige oppgraderinger.

Med vennlig hilsen

Norconsult AS

Svend Haugen

Vedlegg 6

Status: 19.11.18 **Alle tall i hele tusen kroner**	Firma A	% økning fra estimat	Firma B	% økning fra estimat	Firma C	% økning fra estimat
Kostnadsestimat fra sameiemøte	14 500		14 500		14 500	
Tilbud sum	16 696	15,1 %	16 038	10,6 %	16 961	17,0 %
Dører trukket ut av basis tilbud			-722			
Forhandling/Avklaring 03.09.18	-300					
Forhandling/Avklaring 09.11.18	-313					
Basispris	16 083	10,9 %	15 316	5,6 %		
Fratrekk to sameier (Hammerstadgaten 23)	-835		-323			
Inflasjonsjustering	450		375			
Forhandling/Avklaring 09.11.18			-188			
Basispris med inflasjonsjustering og to sameier	**15 698**	**8,3 %**	**15 180**	**4,7 %**		
Definert risiko:						
Utbedring asbestpunkter (Estimat)						
Støvsikring av dører (Estimat)						
Spesielle bad (Estimat)						
Heis						
Pussutbedring/avretting (Estimat)						
kutting av kabler (Estimat)						
Sum definert risiko (Estimat)	1 388		1 087			
Prosjekt budsjett med definert risiko	**17 086**	**17,8 %**	**16 267**	**12,2 %**		
Prosjekt reserve avsatt for ukjente risikoer	1 500	10,3 %	1 500	10,3 %		
Prosjekt estimat med ukjente risikoer	**18 586**	**28,2 %**	**17 767**	**22,5 %**		

Prosjektestimat uten sammordning med Hammerstadgaten 23.	19 421	18 090

Detaljer om fordeling av lånet

NORIAN

Lånedetaljer:

Renter per termin	kr	60 333
Avdrag per termin	kr	35 205
Terminbeløp:	**kr**	**95 538**
Gjeldsbeløp:	**kr**	**18 100 000**
Total rente:	kr	10 561 540

Notater

Basert på lån med effektiv rente på 4% og 25 års løpetid.

Fordeling av lån per seksjon/andel/aksje:

Eiendomskode	Teller	Brøk i prosent	Renter per termi	Avdrag per term	Totalt per termin	Andel gjeld nytt lå
510-1-01	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-02	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-03	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-04	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-05	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-06	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-07	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-08	9	1,23 %	745	435	1 179	223 457
510-1-09	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-10	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-11	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-12	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-13	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-14	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-15	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-16	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-17	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-18	9	1,23 %	745	435	1 179	223 457
510-1-19	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-20	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-21	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-22	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-23	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-24	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-25	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-26	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-27	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-28	9	1,23 %	745	435	1 179	223 457
510-1-29	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-30	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-31	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-32	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-33	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-34	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-35	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-36	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-37	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-38	9	1,23 %	745	435	1 179	223 457
510-1-39	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-40	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-41	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-42	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-43	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-44	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-45	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-46	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-47	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-48	9	1,23 %	745	435	1 179	223 457
510-1-49	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-50	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-51	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-52	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-53	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-54	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-55	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-56	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-57	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-58	9	1,23 %	745	435	1 179	223 457
510-1-59	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-60	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-61	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-62	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-63	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-64	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-65	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-66	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-67	7	0,96 %	579	338	917	173 800
510-1-68	9	1,23 %	745	435	1 179	223 457
510-1-69	10	1,37 %	828	483	1 311	248 285
510-1-70	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
510-1-71	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771

Vedlegg 7

510-1-72	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-73	6	0,82 %	497	290	786	148 971
510-1-74	6	0,82 %	497	290	786	148 971
510-1-75	6	0,82 %	497	290	786	148 971
510-1-76	6	0,82 %	497	290	786	148 971
510-1-77	6	0,82 %	497	290	786	148 971
510-1-78	6	0,82 %	497	290	786	148 971
510-1-79	8	1,10 %	662	386	1 048	198 628
510-1-80	13	1,78 %	1 076	628	1 704	322 771
Kontroll	**729**	**100 %**	**60 333**	**35 205**	**95 538**	**18 100 000**

Detaljer om fordeling av lånet

NORIAN

Lånedetaljer:

Renter per termin	12 000
Avdrag per termin	7 002
Terminbeløp:	**19 002**
Gjeldsbeløp:	**3 600 000**
Total rente:	2 100 638

Notater

Basert på lån på alle beløp over 14,5 millioner, med effektiv rente på 4% og 25 års løpetid. I beregningen er det lagt til grunn at det skal lånes 3,6 millioner.

Fordeling av lån per seksjon/andel/aksje:

Eiendomskode	Teller	Brøk i prosent	Renter per termi	Avdrag per termi	Totalt per termi	Andel gjeld nytt lå
510-1-01	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-02	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-03	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-04	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-05	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-06	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-07	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-08	9	1,23 %	148	86	235	44 444
510-1-09	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-10	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-11	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-12	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-13	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-14	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-15	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-16	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-17	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-18	9	1,23 %	148	86	235	44 444
510-1-19	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-20	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-21	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-22	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-23	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-24	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-25	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-26	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-27	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-28	9	1,23 %	148	86	235	44 444
510-1-29	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-30	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-31	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-32	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-33	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-34	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-35	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-36	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-37	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-38	9	1,23 %	148	86	235	44 444
510-1-39	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-40	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-41	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-42	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-43	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-44	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-45	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-46	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-47	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-48	9	1,23 %	148	86	235	44 444
510-1-49	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-50	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-51	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-52	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-53	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-54	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-55	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-56	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-57	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-58	9	1,23 %	148	86	235	44 444
510-1-59	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-60	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-61	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-62	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-63	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-64	7	0,96 %	115	67	182	34 568
510-1-65	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-66	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-67	7	0,96 %	115	67	182	34 568

Vedlegg 8

510-1-68	9	1,23 %	148	86	235	44 444
510-1-69	10	1,37 %	165	96	261	49 383
510-1-70	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-71	13	1,78 %	214	125	339	64 198
510-1-72	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-73	6	0,82 %	99	58	156	29 630
510-1-74	6	0,82 %	99	58	156	29 630
510-1-75	6	0,82 %	99	58	156	29 630
510-1-76	6	0,82 %	99	58	156	29 630
510-1-77	6	0,82 %	99	58	156	29 630
510-1-78	6	0,82 %	99	58	156	29 630
510-1-79	8	1,10 %	132	77	209	39 506
510-1-80	13	1,78 %	214	125	339	64 198
Kontroll	**729**	**100 %**	**12 000**	**7 002**	**19 002**	**3 600 000**

Detaljer om fordeling

NORIAN

Lånedetaljer:

Renter per termin	kr	-
Avdrag per termin	kr	-

Terminbeløp:	**kr**	**-**
Gjeldsbeløp:	**kr**	**18 100 000**

Notater

Basert på full innbetaling. Blå kolonne representerer innbetalingsbeløp.

Fordeling av lån per seksjon/andel/aksje:

Eiendomskode	Teller	Brøk i prosent	Renter	Avdrag	Totalt	Kontantinnskudd
510-1-01	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-02	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-03	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-04	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-05	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-06	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-07	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-08	9	1,23 %	-	-	-	223 457
510-1-09	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-10	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-11	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-12	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-13	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-14	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-15	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-16	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-17	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-18	9	1,23 %	-	-	-	223 457
510-1-19	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-20	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-21	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-22	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-23	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-24	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-25	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-26	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-27	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-28	9	1,23 %	-	-	-	223 457
510-1-29	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-30	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-31	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-32	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-33	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-34	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-35	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-36	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-37	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-38	9	1,23 %	-	-	-	223 457
510-1-39	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-40	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-41	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-42	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-43	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-44	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-45	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-46	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-47	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-48	9	1,23 %	-	-	-	223 457
510-1-49	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-50	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-51	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-52	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-53	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-54	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-55	8	1,10 %	-	-	-	198 628

510-1-56	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-57	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-58	9	1,23 %	-	-	-	223 457
510-1-59	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-60	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-61	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-62	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-63	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-64	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-65	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-66	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-67	7	0,96 %	-	-	-	173 800
510-1-68	9	1,23 %	-	-	-	223 457
510-1-69	10	1,37 %	-	-	-	248 285
510-1-70	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-71	13	1,78 %	-	-	-	322 771
510-1-72	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-73	6	0,82 %	-	-	-	148 971
510-1-74	6	0,82 %	-	-	-	148 971
510-1-75	6	0,82 %	-	-	-	148 971
510-1-76	6	0,82 %	-	-	-	148 971
510-1-77	6	0,82 %	-	-	-	148 971
510-1-78	6	0,82 %	-	-	-	148 971
510-1-79	8	1,10 %	-	-	-	198 628
510-1-80	13	1,78 %	-	-	-	322 771
Kontroll	**729**	**100 %**	**-**	**-**	**-**	**18 100 000**

FULLMAKT

_____

(fullmaktsgivers navn i blokkbokstaver)

EIER AV SEKSJON NUMMER _____ I Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

GIR HERVED

_____

(fullmektigens navn med blokkbokstaver)

FULLMAKT TIL Å MØTE OG AVGI STEMME PÅ MINE VEGNE UNDER EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 28.11.2018.

Klipp her

_____

(Dato, sted)

_____

(fullmaktsgivers signatur)

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Harald Hårfagres Gate 12 org.nr. 980311937

Møtedato:	torsdag, 26. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00.
Møtested:	Hos Norian, Stortingsgata 2
Tilstede fra forretningsfører:	Ørjan Lund Størksen
Møtet ble åpnet av:	Ørjan Lund Størksen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Ole Kristian Borud foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Ørjan Lund Størksen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Hans Trygve Bendiksby foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
25 seksjonseiere.
42 fullmakter, av dette var 23 av fullmaktene borettslaget sine (styreleder i borettslaget stemmer på vegne av borettslaget) og 19 fullmakter var sendt inn fra seksjonseiere til medlemmer i sameiet sitt styre.
Totalt 67 stemmer.
Vedtak: Godkjent

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

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 190.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Innkomne saker

6.1 Oppussing av oppgangene i sameiet

Bakgrunn

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å skifte ut sameiets heiser innenfor en budsjettramme på kr 11,0 millioner kroner. Styrets oppdaterte estimat tilsier at selve heisarbeidene vil kunne gjennomføres til en samlet kostnad på om lag kr. 9,2 mill. I forbindelse med utskiftingen må heisåpningene utvides. Dette innebærer arbeider i betong, puss og malte flater rundt heissjaktene i alle oppganger, og vil medføre lokale skader og reparasjoner i eksisterende overflater.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre oppussing av sameiets oppganger som del av heisprosjektet

Vedtak: Godkjent med klart flertall.

6.2 Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Harald Hårfagres Gate 12 BRL

Forslagsstillers saksfremstilling:
Borettslaget Harald Hårfagres gate 12 (BRL HH12) sine 23 andeler utgjør nær 1/3 av det totale antall på 80 seksjoner i sameiet. Før opprettelsen av BRL HH12 hadde eier av de 23 andelene (en stiftelse) fast representasjon i sameiestyret. Fra og med opprettelsen av BRL HH12 bortfalt denne styreplassen, og de 23 andelseierne har dermed ingen direkte representasjon i sameiestyret. BRL-ets medlemmer kan ikke fremme saker direkte til sameiets styre, kun via BRL-styret eller gjennom BRL-ets ene stemme på årsmøtet (med 23 stemmers vekt). Dette synes vi er uheldig for den enkelte BRL andelseierandelseier, og for sameiet generelt. Et godt samarbeid forutsetter at alle parter kan gjøre seg hørt.

Slik vi forstår det, er det kun en styreplass på valg under Årsmøtet. Videre har vi forstått det slik at nåværende styremedlem er interessert i å ta en periode til, noe det sittende sameiestyret også er interessert i. Da det for oss er viktig med et godt fungerende og representativt styre, ønsker vi ikke å stille oss i veien for dette. For å sikre BRL-ets medlemmer en mer direkte demokratisk medvirkning i den løpende driften av sameiet, vil således en vedtektsendring for å utvide antall medlemmer og få inn en BRL-representant være den beste løsningen.

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Styret i BRL HH12 foreslår følgende endring i Sameiets vedtekter, pkt. 8-1 (1), Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag:

Sameiet Harald Hårfagres gate 12 (HH12) skal ha et styre bestående av en leder og 4 andre styremedlemmer, hvorav styreleder i Borettslaget Harald Hårfagres gate 12 (BRL HH12) innehar den ene styreplassen. I tillegg består styret av 2 varamedlemmer, hvorav ett medlem er personlig vara for styreleder i BRL HH12, og velges fra BRL-ets styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Dersom BRL HH12 oppløses, og andelene blir ordinære selveierleiligheter og en del av Sameiet HH12, bortfaller denne endringen.

2. Dersom forslaget i pkt. 1 ikke får det nødvendige flertall, foreslår styret i BRL HH12 vår styreleder Svein J. Håpnes som kandidat til den faste plassen som er på valg.

3. Dersom Svein J. Håpnes velges som styrerepresentant, foreslår vi Anne-Marie Lindrup som hans personlige varamedlem.

Vedtak: Ikke godkjent med klart flertall.

---

7. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og 3 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Tore Hatleskog Zeiner	På valg: 2027
Styremedlem	Felix Johansen	På valg: 2027
Styremedlem	Torstein Solheim	På valg: 2027
Styremedlem	Ole Kristian Borud	På valg: 2026
Varamedlem	Peder Richard Amlie	På valg: 2026
Varamedlem	Ane Breivik	På valg: 2026

Valg:

Det skal velges ett styremedlem. Følgende kandidater stiller til denne plassen:
Ole Kristian Borud stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Svein Håpnes stiller til valg som styremedlem for 2 år etter forslag fra BRL (ref 6.2).

Det skal velges to varamedlemmer. Følgende kandidater stiller til disse plassene:
Peder Richard Amlie stiller til valg som varamedlem for 2 år.
Jon Lomøy stiller til valg som varamedlem for 2 år.
Mia Lindrup stiller til valg som varamedlem for 2 år etter forslag fra BRL (ref 6.2).

Svein Håpnes og Mia Lindrup trakk sitt kandidatur.

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tore Hatleskog Zeiner	På valg: 2027
Styremedlem:	Felix Johansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Torstein Solheim	På valg: 2027
Styremedlem:	Ole Kristian Borud	På valg: 2028
Varamedlem:	Peder Richard Amlie	På valg: 2028
Varamedlem:	Jon Lomøy	På valg: 2028

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Knut Arnesen stiller til valg til valgkomiteen for 1 år.
Styret gis myndiget til å finne en kandidat til valgkomiten.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble avsluttet klokken 19.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Ole Kristian Borud

Protokollvitne:

Navn: Hans Trygve Bendiksby

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-01 09:28:55 UTC+00:00

Hans Trygve Bendiksby

bankID

NO BankID - 9578-5990-4-3050222

2026-04-01 09:37:47 UTC+00:00

Ole Kristian Borud

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-890436

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f



Sameierinformasjon

Harald Hårfagres gate 12

Sist endret April 2016

INNHOLDSFORTEGNELSE

LITT HISTORIKK OM OMRÅDET 3

PRAKTISK INFORMASJON OM SAMEIET 4

1 Driften av Harald Hårfagres gate 12 4

2 Dører og heiser 4

3 Dørtelefon og postkasse 4

5 Fellesarealer 5

6 Balkonger og markiser 5

7 Rør og SANITÆRFORHOLD 5

8 Oppvarming, radiator og måleravlesning 5

9 Kabel-TV 6

10 Sikringsskap 6

11 Vask av fellesarealer 6

12 Vaktmestertjenester 7

13 Søppel 7

14 Brannsikring og rømningsveier 7

15 Hage og dugnad 7

17 Parkering 8

18 Husdyrhold 8

19 Ro og orden 8

VEDTEKTER FOR SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12 9

HUSORDENSREGLER 19

GENERELL VAKTMESTER INSTRUKSER 24

VIKTIGE TELEFONNUMRE/ADRESSER 26

LITT HISTORIKK OM OMRÅDET

Området rundt Harald Hårfagres gate 12 heter Marienlyst, og har navn etter løkken Marienlyst som lå under Nedre Blindern gård. Området ble regulert til boligbygging i 1934. Harald Hårfagres gate 12 ble bygget i 1938, som én av syv lamellblokker. Begrepet lamellblokk kommer av blokkenes standardform og oppstilling i regelmessige grupper. I sin tid ble blokkene utstyrt med heiser, fellesvaskeri, søppelsjakt og kjøleskapsanlegg.

Arkitektene bak de syv lamellblokkene mellom Suhms gate og Hammerstadgaten, var inspirert av den sveitsisk-franske arkitekten og maleren Le Corbusier (1887-1965) og hans idéer om luft, lys og få smykkende detaljer. Av andre byggverk som er inspirert av Le Corbusier kan nevnes Hvalstrand bad, Ingierstrand bad og Ekeberg-restauranten. Den arkitektoniske retningen er også kjent som funksjonalismen eller funkis.

Harald Hårfagres gate 12 blir regelmessig rehabilitert og vedlikeholdt, og fremstår i dag som en veldreven bygård.

PRAKTISK INFORMASJON OM SAMEIET

1 DRIFTEN AV HARALD HÅRFAGRES GATE 12

Harald Hårfagres gate 12 er et sameie med 80 leiligheter/seksjoner. Sameiet har et styre bestående av én leder og tre styremedlemmer, samt to varamedlemmer. En oversikt over styremedlemmenes e-post adresse henger innenfor døren til hver oppgang.

Årsmøte i sameiet avholdes innen utgangen av april måned og innkalling kommer i posten til sameierne. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må innsendes til styret senest 2 uker før årsmøtet, se vedtektenes § 3

2 DØRER OG HEISER

Nøkler til ytterdør og kjeller fås ved henvendelse til styret.

Ved eventuell heisstans kontaktes vaktmester som rekvirerer heisservice. Vanligvis er heisen i gang igjen i løpet av noen timer. Av hensyn til å holde kostnadsnivået nede, rekvireres service kun på hverdager.

3 DØRTELEFON OG POSTKASSE

Klistrelapper på dørtelefon og postkasser er ikke tillatt. Slike klistrelapper vil bli fjernet uten forvarsel, dersom dette ikke ordnes innen rimelig tid.

Navneskilt til postkasse kan bestilles fra www.posten.no eller www.lator.no. Postkasseskiltene monteres av hver enkelt beboer. Kostnadene belastes beboer.

4 KJELLER

4.1 BODER

Hver leilighet disponerer en kjellerbod og en sportsbod. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å holde boden forsvarlig låst. Det anbefales å anskaffe låsbeslag som skjuler beslagets skruefeste. Innbrudd i kjellerbod har forekommet. Kjellerdørene og vinduene i bodene skal til enhver tid holdes låst.

4.2 FELLESVASKERI

Sameiet har to vaskerier i kjelleren, med vaskemaskin og tørkeskap. Orientering om bruk henger ved inngangen til vaskerommene. Det presiseres at vasketidene må overholdes.

5 FELLESAREALER

Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Trappeoppgang og avsatser skal til enhver tid holdes ryddig. Ved felles utgangsdør kan det plasseres maksimalt én barnevogn eller én rullator, forutsatt at dette ikke hindrer fri passasje.

Under trappen ned til kjelleren kan det plasseres sykkel, barnevogn, rullator eller lignende, forutsatt at dette ikke er til hinder for ferdselen i oppgangen/kjelleren.

Møbler, søppel eller lignende skal aldri hensettes på fellesarealer.

For lagring av ting over kortere tidsrom kan det felles lagerrommet mellom oppgang A og B. Dette er alltid låst, men kode til lås kan fås av styret.

6 BALKONGER OG MARKISER

Opphenging av klesvask eller sengetøy må ikke foretas over balkongens brystning. Det er ikke tillatt å banke matter, løpere, gulvtepper og lignende på balkonger eller fra vinduer. All slik banking skal foregå på egnet plass i ytterhjørnet av plenen.

Da det ikke er tak over balkongene i 7. og 8. etasje, er det viktig at beboerne selv fjerner snø som legger seg her for a forebygge lekkasje og eventuelt vannskade.

7 RØR OG SANITÆRFORHOLD

Stoppekran til alle leiligheter finnes i kjellergangen og er merket med leilighetsnummeret.

8 OPPVARMING, RADIATOR OG MÅLERAVLESNING

Vaktmester stenger/åpner felles varmeanlegg på våren/høsten. Det nøyaktige tidspunkt avgjøres av utetemperaturen. Vanligvis stenges varmeanlegget i siste halvdel av mai måned og åpnes i månedsskiftet september/oktober.

Den enkelte beboer ansvarlig for å lufte egne radiatorer. Dersom radiatorene ikke luftes vil radiatorens varmeeffekt ikke blir optimal, og ulyder kan forekomme.

Lufting skjer ved å benytte en standard luftenøkkel, som fås kjøpt i de fleste jernvarehandler. Med luftenøkkelen åpnes luftehullet inntil første vanndråpe er synlig. Deretter stenges luftehullet. Lufting må som oftest gjøres flere ganger i løpet av høsten, med noen dagers mellomrom.

Radiatorene i sameiet blir avlest i midten av mai via radiobølger. Firmaet som sørger for avlesningen heter ISTA.

Alle leilighetene har en vannmåler for varmt vann på bad og kjøkken, samt en varmemåler på hver radiator. Årsforbruket regnes ut en gang i året, og beboerne betaler etter forbruk + en fast avgift for oppvarming av fellesarealer, som gang, kjeller etc.

Ved avlesning registreres antall forbrukte varmedeler. Det er dette som gir grunnlag for fordeling av sameiets totale fyringsutgifter. De totale fyringsutgiftene for seksjonen vil kunne variere på grunn av variasjoner i olje- og strømpris og sameiets utgifter til drift av anlegget. Kun varmedelene vil derfor si noe om seksjonens faktiske forbruk.

Fjerning av radiator eller måleapparat må meldes til ISTA. Det samme gjelder hvis måleapparatet ikke lenger fungerer eller er ødelagt. Erstatning av målere på radiatorer eller for varmtvann må betales av eier. Radiatorer som ikke er i bruk, men som fortsatt er i leiligheten skal ha et måleapparat.

Eier (ny eier ved salg av leilighet) er ansvarlig for å påse at målerne for varmtvann på kjøkken og bad, samt varmemålerne på radiatorene er korrekt installert. Kostnadene for dette belastes (den nye) eieren.

9 KABEL-TV

Sameiet har abonnementsavtale med GET. Avtalen omfatter samtlige leiligheter

og tilbyr kabel-tv. Internett kan også bestilles fra GET og betales av den enkelte eier.

10 SIKRINGSSKAP

Standardnøkkel til sikringsskap kan kjøpes i de fleste jernvarehandlere.

Sikringsskap til sameiet for øvrig er plassert i kjelleren og håndteres av vaktmester.

11 VASK AV FELLESAREALER

Vask av fellesarealer (trapper, heis og kjeller) utføres av innleid rengjøringshjelp. Alle oppganger vaskes en gang per uke, mens kjeller vaskes en gang per måned. Det må til enhver tid være minimalt som er plassert utenfor døren til leilighetene, da dette er til hinder for felles rømningsvei og vasking av fellesarealet.

12 VAKTMESTERTJENESTER

Sameiet har avtale med Gårdpass AS. Avtalen omfatter alminnelige vaktmestertjenester, samt strøing, feiing og måking. Den enkelte beboer kan også for egen regning engasjere sameiets vaktmester for kjøp av private vaktmestertjenester.

13 SØPPEL

Søppel og avfall skal være innpakket og kastes i de tre underjordiske søppelcontainerne som er oppstilt ved Harald Hårfagres Gate. Søppelet skal sorteres for gjenvinning: Organisk avfall skal puttes i kommunens grønne poser, plastavfall i blå poser og restavfall i nøytrale (helst hvite) poser. Organisk avfall, plast og restavfall kastes i containerne for restavfall. Papir skal skilles ut og legges i containeren for papir. Ved Shell-stasjonen i Suhms gate finnes containere for glass, metall og farlig avfall. I tillegg kan de fleste typer avfall kastes i kommunens mobile minigjenbruksstasjon som er å finne ved Marienlyst idrettsanlegg, inngang Suhms gate, onsdag mellom kl. 16.00 og 19.30.

Avfall, møbler eller andre ting som hensettes utenfor søppelcontainerne, blir ikke hentet av den kommunale avfallstjenesten. Dette er til stor frustrasjon for de øvrige beboerne og må ikke skje. På grunn av brannfare og trivsel skal avfall, møbler og andre ting ikke hensettes nede i kjeller gangene eller under trappet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for få dette fjernet.

14 BRANNSIKRING OG RØMNINGSVEIER

Balkongene skal kunne benyttes som rømningsvei. Balkongskillene er av plast og kan brytes ned ved rømning. Det er derfor svært viktig at fri passasje ikke hindres av plasserte gjenstander eller på annen måte.

Ved branntilløp må alle vinduer og dører holdes lukket og heisen må ikke benyttes.

15 HAGE OG DUGNAD

Det velges en hagekomité på hvert årsmøte. Hage komitéen har ansvaret for grøntarealer og beplanting. Det arrangeres dugnad hver vår/høst. Styret innkaller til dugnad ved oppslag.

16 MATING AV DYR

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler. Dette øker forekomsten av blant annet rotter og duer jmf. vedtekt § 20.

17 PARKERING

Parkeringsplass kan leies av sameiet. Tildeling av plass skjer etter kø prinsippet hvor eier prioriteres foran leietakere. Parkeringsplassene administreres av styret. Parkering skal kun forekomme på anviste plasser. Motorvarmerne på parkeringsplassen fungerer ikke.

18 HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde hund og katt under forutsetning av at disse ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

19 RO OG ORDEN

Hver beboer er selv ansvarlig for ro og orden. Vasking av tøy, musikk og annen støy må avpasses slik at man ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Før klokken 07:00 og etter klokken 23.00 skal det være stille.

Nabovarsel skal henges opp når aktiviteter kan være til sjenanse for andre beboere, for eksempel festing og oppussing.

Det henstilles til den enkelte beboer om å følge gitte ordensregler og anvisninger som gjelder for sameiet, slik at Harald Hårfagres Gate 12 kan fremstå som et trygt og trivelig boområde.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

Fastsatt på sameiermøtet den 2. mai 1985. Vedtektene avløser tidligere vedtekter og gjelder fra årsmøtet. Vedtektene er samordnet med lov av 21. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner jfr. Lovens § 47 (overgangsbestemmelser).

§ 1

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner i Harald Hårfagres gate 12, gnr. 46 bnr. 78 i Oslo, organisasjonsnummer 980311937.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendommen.

Sameiet består av i alt 80 seksjoner.

§ 2

EIERFORHOLD M.V.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 21. mai 1997 nr. 31 og disse vedtektene.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 9, i forhold til den sameiebrøk som er fastsatt for hans/hennes seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens leiligheter som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 08. juli 1974, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Seksjonene kan fritt omsettes og pantsettes, men salg skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Ved framleie plikter den enkelte sameier å gi en kopi av husordensreglene til leietaker.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet eller på noen annen måte som medfører gene for de øvrige beboerne av eiendommen, dog konferer oppdelingsbegjæringen tinglyst 8. juli 1974.

§ 3

ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere).

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet og styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret. For at forslag som nevnt i § 4, 3.ledd følgende skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet i forslaget vare gjengitt i innkallingen.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets rapport
2. Regnskap
3. Revisors beretning
4. Valg av styre
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er tatt med i innkallingen

Når det er stemmelikhet eller ikke tilstrekkelig flertall for vedtak, skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte eller om saken skal utsettes til neste årsmøte.

§ 4

SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

I sameiermøtet, har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som er nevnt nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det er nødvendig med 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

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

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

c salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

e samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd, annet punkt i lov om eierseksjoner,

g tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 av de årlige fellesutgiftene,

h endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen, se dog § 9, 2. ledd nedenfor.

§ 5

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Varsel for innkallingen er den samme som for ordinert årsmøte, men kan om nødvendig settes til 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og oppgi de saker som skal behandles.

§ 3, 6. ledd gjelder tilsvarende.

§ 6

STYRET

Styret består av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges på sameiermøtet.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsføreren, og styret er ansvarlig for forsvarlig drift m.v. av eiendommen.

Styremedlemmene velges av årsmøtet, funksjonstiden er to år. Styret kan gjenvelges.

Det innkalles til styremøter av styrelederen i samarbeid med forretningsføreren etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Varamedlemmene innkalles også til styremøtene og han/hun har bare stemmerett dersom andre styremedlemmer har forfall.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styrets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

I felles anliggende for sameierne og ved salg eller bortfeste som er besluttet av årsmøtet, representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styrets medlemmer honoreres for sitt arbeid. Honorarets størrelse avgjøres årlig av sameiermøtet.

Årsmøtet velger hvert år en valgkomité som skal forberede neste års valg.

§ 7

FORRETNINGSFØRER

Sameiets daglige drift administreres av en forretningsfører som ansettes og avsettes av styret.

Forretningsføreren avgjør alle spørsmål vedrørende den daglige drift av eiendommen, påser at ordensforskrifter blir overholdt, effektuerer vedtak truffet av styret eller i sameiermøtet, og har de fullmakter som er nødvendige til den daglige drift.

Forretningsføreren lager forslag til resultatregnskap og balanse, driftsbudsjett og fordeling av fellesutgiftene.

Forretningsføreren kan innkalles til alle styre- og sameiermøter med rett til å uttale seg, men uten stemmerett.

§ 8

REGNSKAPSFØRSEL

Forretningsføreren skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og styret har til enhver tid rett til å kontrollere at regnskapet er korrekt ført. Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor etter valg av sameiermøtet.

§ 9

FELLESUTGIFTER

Utgifter til eiendomsskatt og faste avgifter, forsikringer, gårdslys, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Indre vedlikehold påhviler hver enkelt sameier.

Hvis en sameier driver virksomhet eller igangsetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan sameiermøtet med alminnelig flertall vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameierbrøken tilsier.

På grunnlag av de budsjett forretningsføreren legger frem, fastsetter sameiermøtet et månedlig à akontobeløp som innbetales til sameiets konto av sameierne den 1. i hver måned. Dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter på grunn av offentlige påbud etc. kan styret beslutte å endre

månedsbeløpene hvis de er utilstrekkelige. Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggssikkerhet av den enkelte sameier. Vedtak om dette fattes på sameiermøtet.

§ 10

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i henhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets midler eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser er det i oppdelingsbegjæringen forbeholdt panterett i den enkelte seksjon for et beløp fra kr. 3 - 5.000,-. For disse beløp plikter den enkelte seksjonseier å utstede en pantobligasjon som blir å tinglyse på seksjonen. Obligasjonen utstedes til forretningsføreren. Hvis en seksjonseier misligholder sine betalingsforpliktelser kan obligasjonen benyttes som tvangsgrunnlag for inndrivelse av sameiets tilgodehavende. Pantobligasjonen skal til enhver tid ligge innenfor 75% av salgstakst.

Sameiet har fra 01. januar 1998 for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

§ 11

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 12

UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

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

§ 13

INDRE VEDLIKEHOLD, HUSORDENSREGLER M.V.

Den enkelte sameier plikter å følge de husordensregler som er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike.

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

Det er eiers ansvar at målerne for varmtvann på kjøkken, bad og varmemålerne på radiatorene er korrekt installert. Alle utgifter i forbindelse med varmemålerer og varmtvann fra ISTA, vil bli fakturert hver enkelte eier.

§ 14

TVISTEMÅL M.V.

Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører i første instans under Oslo byrett.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

§ 6 er endret på sameiermøtet 22. april 1996 og 10. april 2013, § 1,3,4,5,6,7,11 og l4 på sameiermøtet 14. april 1999 og § 13 på ekstraordinært sameiermøte 12. september 2012 og 10. april 2013.

§ 15

DØRER

Ved skifte av døren inn til leilighet skal være brannsikker (brannorm B30/35) og slå innover i leiligheten. Dørens farge skal være av typen "Bibolo". Sylinderlåsen skal være i messing og sikkerhetslåsen skal være FG-godkjent. Inngangsdør skal ha dørvrider i krom eller messing. Da yttersiden av den enkelte dør er en del av sameiets indre fasade, bør en mest mulig enhetlig stil tilstrebes.

Utskifting av dør skal godkjennes av styret. Det anbefales derfor at styret kontaktes før ny dør anskaffes.

§ 16

BALKONGER

Det er kun tillatt å grille med elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. På grunn av brannfare og sjenerende os er grilling med kull ikke tillatt.

Ytre monteringer av innretninger som markiser, antenner, ledninger, kabler, flaggstenger og lignende må ikke monteres uten styrets godkjenning.

Montering av paraboler er ikke tillatt.

Blomsterkasser må ikke plasseres på utsiden av gesimsen. Ved vanning av blomsterkassene må det passes på så vannet ikke renner ned til underliggende veranda.

Hver leilighet er selv ansvarlig for å vedlikeholde/male balkongvinduer og balkongdør. Utvendig må samme farge beholdes. Det er brukt en StoLotusan maling med fargekode 14229 (ncs kode 0900N). Øvrige vinduer anses som del av fasaden og er sameiets ansvar å male.

I balkonggulvet ligger en membran for hindre vanngjennomtrengning. Denne må ikke skades slik at lekkasje oppstår. Oppstår det skade belastes eier for utbedringen.

Sameiet har standardisert mønster/farge på markiser. Markisetypen har mønster/fargekode DIS 792/73. Andre typer eller farger er ikke tillatt.

Snø og løv på balkonger i 7. og spesielt 8. etasje må fjernes umiddelbart. Likeledes må sluk/avløpsrør holdes rene slik at smeltevann og regn ikke samler seg på balkongen. Hvis dette ikke utføres, blir eier ansvarlig for eventuell skade som følge av dette.

§ 17

RØR OG SANITÆRFORHOLD

Gjennomgående felles rør er sameiets ansvar, øvrige interne rør er eiers ansvar.

Lekkasjer fra radiator, kraner, toaletter og synlige rør i den enkelte leilighet skal meldes fra til styret og utbedres umiddelbart.

Eiere som har planer om å rehabilitere WC eller bad, bes om å kontakte styret før slikt arbeid igangsettes.

§ 18

SIKRINGSSKAP

Sikringsskap til den enkelte leilighet er plassert i oppgangen. Sikringsskapet er den enkelte eiers ansvar. Standardnøkkel til sikringsskap kan kjøpes i de fleste jernvarehandlere.

§ 19

BRANNSIKRING OG RØMNINGSVEIER

Hver eier er ansvarlig for å ha montert minst én fungerende røykvarsler og minst ett fungerende pulverapparat i leiligheten. Det er viktig at hver enkelt eier følger opp dette, da det ikke er installert felles brannvarslingsanlegg i sameiet.

Balkongene skal kunne benyttes som rømningsvei. Balkongskillene er av plast og kan brytes ned ved rømning. Det er derfor svært viktig at fri passasje ikke hindres av plasserte gjenstander.

Ved branntilløp må alle vinduer og dører holdes lukket og heisen må ikke benyttes.

§ 20

Mating av dyr

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler. Dette øker forekomsten av blant annet rotter og duer.

§ 21

UTLEIE

Ved utleie av egen seksjon skal styret kontaktes.

§ 22

RO OG ORDEN

Hver beboer er selv ansvarlig for ro og orden. Vasking av tøy, musikk og annen støy må avpasses slik at man ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Før klokken 07 og etter klokken 23.00 skal det være stille.

Nabovarsel skal henges opp når aktiviteter kan være til sjenanse for andre beboere, for eksempel festing og oppussing.

Det henstilles til den enkelte beboer om å følge gitte ordensregler og anvisninger som gjelder for sameiet, slik at Harald Hårfagres Gate 12 kan fremstå som et trygt og trivelig boområde.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

SIST ENDRET 25.04.2021

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i selskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i selskapet mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboere i god tid i forkant.

Ved aktiviteter som innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og styret, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00-20.00.
- Lørdager klokken 10.00-18.00
- På søn- og helligdager skal støyende aktiviteter ikke forekomme.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Overlating av bruken av boligen reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Ved utleie skal styret varsles, og leietakere skal registreres.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler skal plasseres i sykkelbod i kjelleren eller i sykkelstativ ute. Barnevogner skal tas inn i leiligheten.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus og fugler til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset i kjeller slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Styret utarbeider egne regler for parkering i leiekontraktene, som anses som en del av husordensreglene.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer andre, skader eiendommen eller etterlater ekskrementer på selskapets eiendom.

7. Andre bestemmelser

- <u>Vaskekjeller</u>
  Vaskekjelleren benyttes i henhold til reservasjonstavlene i vaskekjeller.
  Dersom reservert vaskemaskin ikke er satt i gang innen 30 minutter etter reservert tid, står andre beboere fritt til å benytte tidsluken.

  <u>Grilling på balkonger</u>
- Grilling på balkong er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

- Fasade og balkonger
  Ytre monteringer av innretninger som markiser, antenner, ledninger, kabler, flaggstenger og lignende må ikke monteres uten styrets godkjenning.

  Montering av paraboler er ikke tillatt.

  Blomsterkasser må ikke plasseres på utsiden eller på toppen av gesimsen.

  Hver leilighet er selv ansvarlig for å vedlikeholde/male balkongvinduer og balkongdører. Utvendig må samme farge beholdes. Det er brukt en StoLotusan maling med fargekode 14229 (ncs kode O9OON). Øvrige vinduer anses som del av fasaden og er sameiets ansvar å vedlikeholde.

  I balkonggulvet ligger en membran for å hindre vanngjennomtrengning. Denne må ikke skades slik at lekkasje oppstår. Oppstår det skade belastes eier for utbedringen.

  Sameiet har standardisert mønster/farge på markiser. Markisetypen har mønster/fargekode DIS 792/73. Andre typer eller farger er ikke tillatt.

  Snø og løv på balkonger i 7. og spesielt 8. etasje må fjernes umiddelbart. Likeledes må sluk/avløpsrør rengjøres slik at smeltevann og regn ikke samler seg på balkongen. Hvis dette ikke utføres, blir eier ansvarlig for eventuell skade som følge av dette.

- Brannbalkonger
  Sameiets brannbalkonger er rømningsveier og ferdsel skal ikke hindres. Balkongskillene kan brytes ned ved rømming. Beboere skal ikke blokkere tilgangen mellom balkongene, og det må ikke plasseres møbler eller gjenstander inntil balkongskillene.

- Brannsikring og rømningsveier
  Hver eier er ansvarlig for a ha montert minst en fungerende røykvarsler og minst ett fungerende pulverapparat i leiligheten. Det er viktig at hver enkelt eier følger opp dette, da det ikke er installert felles brannvarslingsanlegg i sameiet.

- Dører
  Ved skifte av døren inn til leilighet skal det være en brannsikker dør (brannorm B3O/35) som skal slå innover i leiligheten. Dørens farge skal være av typen "Bibolo". Sylinderlåsen skal være i krom eller messing og sikkerhetslåsen skal være FG-godkjent. Inngangsdør skal ha dørvrider i krom eller messing. Da yttersiden av den enkelte dør er en del av sameiets indre fasade, bør en mest mulig enhetlig stil tilstrebes. Utskifting av dør skal godkjennes av styret. Det anbefales derfor at styret kontaktes før ny dør anskaffes.

- Rør
  Gjennomgående felles rør er sameiets ansvar, øvrige interne rør er eiers ansvar.

  Lekkasjer fra radiator, kraner, toaletter og synlige rør i den enkelte leilighet skal meldes fra til styret og utbedres umiddelbart.

  Eiere som har planer om å rehabilitere eller utføre arbeider på WC, bad eller kjøkken **va**skal kontakte styret før slikt arbeid igangsettes.

- Sikringsskap
  Sikringsskap til den enkelte leilighet er plassert i oppgangen. Sikringsskapet er den enkelte eiers ansvar. Standardnøkkel til sikringsskap kan kjøpes i de fleste jernvarehandlere.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

(org.nr. 980311937)

Vedtatt på årsmøte 25.04.2021
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Harald Hårfagres Gate 12.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 78 i Oslo kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 29 parkeringsplasser. Av disse ligger samtlige som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Styret kan leie ut parkeringsplasser til alle seksjonseiere. Dersom det er ledige plasser etter at alle seksjonseiere har fått mulighet til å leie, kan styret leie ut til fortrinnsvis beboere og deretter eksterne.

Leierett kan av begge parter sies opp med en måneds varsel.

Den enkelte leietaker kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

Det skal inngås leiekontrakt for alle leieforhold.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles på leietakerne med like stor del per plass.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

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.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, badekar, dusj og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og 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) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(14) Det er eiers ansvar at målerne for varmtvann på kjøkken, bad og varmemålerne på radiatorene er korrekt installert. Alle utgifter i forbindelse med varmemålere og varmtvann fra avregninsselskap, vil bli fakturert hver enkelte eier.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

5-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. vedtektenes punkt 10-9 (2) og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) 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.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3 andre styremedlemmer, med 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

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.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. 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.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(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.

10-3 Varsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 angitt frist.

10-5 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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én 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. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-6 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-7 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.

10-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

10-9 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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) endring av vedtektene.

10-10 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 etter (1) 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.

10-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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.

10-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-13 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.

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258OSLO

Deres ref.: 14-0251/26
Vår ref.: 510-1-38/9755
Dato: 20.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Harald Hårfagres Gate 12.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Harald Hårfagres Gate 12**
Organisasjonsnummer:	980311937
Gårds- og bruksnummer:	46 / 71
Seksjons-/andelsnummer:	38
Adresse:	Harald Hårfagres Gate 12 C, 0363 OSLO
Eier/medeier:	Furøy, Geir

FELLESKOSTNADER

A-konto Fjernvarme	828.00
Lån 8398.72.79608 Renter og avdrag	1 879.15
Felleskostnader	3 509.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 216.15**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 322 859**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 99 017

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.79608
Rest lånebeløp:	13 737 789.00
Innfrielsedato:	20.04.2049
Rente type:	6.34%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.79608
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.34%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 271 378.45**
Innfrielseslån:	20.04.2049

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei, sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 80021354
Parkering:	Utleie av boder og biloppstillingsplasser administreres av styret. Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse på både bod og biloppstillingsplass. Bod/biloppstillingsplass følger ikke med i salg av bolig. Sameiet har et begrenset antall biloppstillingsplasser som leies ut til beboerne etter ansiennitetsprinsippet. Parkeringsleie er kr. 500,- pr. mnd. Kjøper kan etter overtagelse søke styret om plass, som leier ut etter ledighet og eventuelt venteliste. Det er ingen gjesteparkeringsplasser på området. Gatene i området er inkludert i kommunens beboerparkeringsordning, utenom medlemskap i ordningen gjelder betaling for å stå på gaten. Det positive med beboerparkeringen er at det alltid er tilgjengelige parkeringsmuligheter i nærheten av blokken. Mer informasjon om beboerparkering finner du her: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om fibernett med GlobalConnect Har du spørsmål så kontakt GlobalConnect sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Boligaksjeselskapet får levert fjernvarme fra Fortum. Varmtvann og oppvarming avregnes etter forbruk.
Vedlikeholdshistorikk:	2022 Utbedret bunnledning med strømpeløsning 2019 Renset luftekanaler bad 2019 Skiftet ut soil og vanntilførsel bad 2014-2017 Oppgradering av hagen 2016 Forprosjekt soilrør på badene av Moderne Byggfornyelse 2015 Tilstandsrapport på bygget utført av OBOS prosjekt 2014 Bytte av tak 2014 Innerdører i heisene ble satt inn 2014 Bytte av kuleventiler 2014 Bytte av kjellerdører 2014 Oppføring av gjerde 2014 Innbruddsikring av kjellervinduene i hagen 2014 Bytte av utgangsdører 2014 Oppmerking av p-plasser 2012 Nedgraving av søppelsystem 2006 Nye målere ISTA 2006 Bytte av soilrør på kjøkkenet 2004 Oppussing av fasaden 2000-tallet Byttet til fjernvarme 1997 ca Oppussing av oppgangene 90-tallet oppgradering av alle sikringskap
Nøkler:	Nøkler til kjelleren og inngangsdør kopierer

	man selv, mens nøkler til hoveddøren er systemnøkkel og må bestilles via styret.
Skilt:	For endring av navn på ringeklokke, send e-post til: kundeservice.ced@coor.com Endring av navn på postkasse gjøres av seksjonseier. Skilt kjøpes privat.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 20.05.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Tore Hatleskog Zeiner
Epost:	sameiethh12@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10.Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

2025

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Årsregnskap for Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter *		4 783 416	4 534 829	4 798 116	4 936 152
Andre inntekter		379 277	11 249 501	0	8 282 755
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**5 162 692**	**15 784 329**	**4 798 116**	**13 218 907**
Lønn og personalkostnader	2	329 733	337 880	314 439	338 090
Vaktmestertjeneste		125 454	91 261	100 752	130 000
Kabel-TV/Bredbånd		244 737	239 040	244 737	245 255
Kommunale avgifter		1 036 122	952 476	1 095 347	1 058 900
Strøm og nettleie		82 892	101 730	105 800	105 900
Andre driftskostnader	3	97 272	53 813	53 900	71 700
Reparasjon og vedlikehold	3	1 369 998	13 223 342	655 100	11 116 400
Eksterne tjenester	3	183 637	209 888	261 714	239 833
Serviceavtaler	3	76 256	126 177	118 300	52 500
Forsikringer		466 262	417 019	473 784	514 010
Andre kostnader	3	27 632	24 640	28 200	30 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 039 995**	**15 777 266**	**3 452 073**	**13 902 938**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 122 697**	**7 063**	**1 346 043**	**-684 030**
Innbetaling av IN-lån		2 147 867	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**3 270 564**	**7 063**	**1 346 043**	**-684 030**
Finansinntekter		45 968	43 188	0	610
Finanskostnader		918 089	1 011 674	999 185	872 897
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-872 121**	**-968 486**	**-999 185**	**-872 287**
ÅRSRESULTAT		**2 398 443**	**-961 423**	**346 858**	**-1 556 317**
Resultat		**2 398 443**	**-961 423**	**346 858**	**-1 556 317**
Overført annen egenkapital		**2 398 443**	**-961 423**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**2 398 443**	**-961 423**	**0**	**0**

*** Budsjett 2026:**
Felleskostnader øker med 5% fra 01.07.2026

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Balanse

Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		298 488	105
Forskuddsbetalte kostnader		68 131	19 675
Sum fordringer		**366 619**	**19 780**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	4 237 470	2 371 938
SUM OMLØPSMIDLER		**4 604 090**	**2 391 718**
SUM EIENDELER		**4 604 090**	**2 391 718**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-10 761 944	-13 160 387
Sum opptjent egenkapital		**-10 761 944**	**-13 160 387**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-10 761 944**	**-13 160 387**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 873 561	14 704 770
Sum annen langsiktig gjeld		**13 873 561**	**14 704 770**
Leverandørgjeld		22 661	21 654
Skyldige offentlige avgifter		5 113	4 888
Annen kortsiktig gjeld	7	1 464 699	820 792
Sum kortsiktig gjeld		**1 492 473**	**847 334**
SUM GJELD		**15 366 034**	**15 552 104**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 604 090**	**2 391 718**

OSLO,
Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

Tore Hatleskog Zeiner
Styrets leder

Ole Kristian Borud
Styremedlem

Torstein Solheim
Styremedlem

Felix Johansen
Styremedlem

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	3 298 284
Fakturert renter og avdrag	1 127 555
Fakturert strøm	7 562
Fakturert vaskeri	7 091
Fakturert parkering/garasje	212 325
Avregning IN lån	51 499
Leie - bod	79 100
Fakturering for utskifting av heiser	139 742
Andre inntekter	239 534
Sum driftsinntekter	**5 162 692**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	96 876	81 001
Styrehonorar	180 000	205 000
Feriepenger	12 110	10 125
Arbeidsgiveravgift	40 747	41 754
Sum lønnskostnader	**329 733**	**337 880**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	19 843
Leie container	49 273
Inventar og kontormaskiner	28 156
Sum andre driftskostnader	**97 272**

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	205 537
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	14 925
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	35 166
Heis andre kostnader	385 614
Rep. og vedlikehold prosjekt - Ladeanlegg elbil - Optimal Elektro AS	584 193
Rep. og vedlikehold annet	52 500
Sesongarbeider på uteområder	92 063
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 369 998**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	19 954
Andre konsulenthonorarer	23 031
Forretningsførsel og regnskap	114 290
Tredjepartsopplysninger	21 675
Annen fremmed tjeneste	4 687
Sum eksterne tjenester	**183 637**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	7 167
Heis serviceavtale	69 089
Sum serviceavtaler	**76 256**

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	7 500
Kontingent	2 667
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	6 741
Gebyrer ved purring	313
Annen kostnad	3 870
Øreavrunding	10
Tap på fordringer	525
MVA-kostnader fra inkassoselskap	381
Sum andre kostnader	**27 632**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	4 236 288
Skattetrekkskonto	1 182
Saldo per 31.12.	**4 237 470**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 1 182
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 1 182

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-13 160 387
Årsresultat	2 398 443
Saldo 31.12	**-10 761 944**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
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.

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Note 6 Langsiktig gjeld

IN Lån 8398.72.22533	2025
Opprinnelig lånesum	17 014 205
Restlån per 01.01.	14 704 770
Nedbetalt i år	238 338
Ekstraordinær nedbetaling	2 147 867
Innfrielse av lån	12 318 565
Restsaldo per 31.12.	**0**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 12.12.2025
Renter: 6,528 %

IN Lån 8398.72.79608	2025
Opprinnelig lånesum	13 896 070
Restlån per 01.01.	0
Nedbetalt i år	22 626
Forfalte ikke betalte renter 2025	117
Restsaldo per 31.12.	**13 873 561**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 20.04.2049
Renter: 6,528 %

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 13 873 561 til kredittinstitusjoner, derav kr. 12 326 970 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	2025
Saldo på Heisprosjekt	759 005
Avregning fjernvarme	612 448
Skyldige feriepenger	12 110
Påløpt rentekostnad	29 035
Forskuddsbetaling fra kunder	52 101
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 464 699**

Heisprosjekt	**2025**
Heisprosjekt - innbetaling fra sameierne som gjelder prosjektkostnader i 2026	3 282 755
Heisprosjekt – fakturaer fra leverandøren	2 523 750
Saldo	**759 005**

Sameiet er også blitt fakturert for 1/3 av kontraktssummen for utskifting av heis fra Kone, kr. 2.523.750. Dette er fordi Kone må bestille/kjøpe inn deler til heisene, men dette blir først kostnadsført når arbeidet utføres.

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-18 15:20:20 UTC+00:00
Torstein Solheim

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-917634

2026-03-18 15:24:49 UTC+00:00
Ole Kristian Borud

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-890436

2026-03-18 15:25:56 UTC+00:00
Tore Hatleskog Zeiner

bankID

NO BankID - 9578-5990-4-2936860

2026-03-18 15:42:40 UTC+00:00
Felix David Love Johansen

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-740119

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 650. 1938.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Sverre Poulsen

under 19/1.1938 *anmeldte byggearbeide*

-- v å n i n g s h u s --

på gårds nr. 46, *bruks nr.* 70,

tomt nr. 12 *vei* Harald Hårfagresgt.

tilhørende A/S H a r a l d H å r f a g r e s g t. 12

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/2.43 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 13/11.1941.

Vann- og Kloakkvesenet, den 13/1. 1942.

Feiermesteren, den 13/7. 1939.

Aker bygningskontor, 2den mars 1943.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

A. W.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mercur AS VVS Entreprenør
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO

Dato: 22.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200810364-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 12 A-D	Eiendom:	46/71
Tiltakshaver:	Sameiet Harald Hårfagres gate 12	Adresse:	Harald Hårfagres gate 12, 0363 OSLO
Søker:	Mercur AS VVS Entreprenør	Adresse:	Ole Deviks vei 46, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HARALD HÅRFAGRES GATE 12 A-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.09.2011 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

Kopi til
Sameiet Harald Hårfagres gate 12, Harald Hårfagres gate 12, 0363 OSLO, Rmelhus@netnordic.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KK Arkitektkontor Katarzyna
Solstuveien 12
1389 HEGGEDAL

Dato: 23.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201305515-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 12C	Eiendom:	46/71
Tiltakshaver:	Det Dominikanske hjem	Adresse:	Gjørstads gate 9, 0367 OSLO
Søker:	KK Arkitektkontor Katarzyna	Adresse:	Solstuveien 12, 1389 HEGGEDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HARALD HÅRFAGRES GATE 12 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.08.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201305515			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	01	15.03.2013	1/6

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

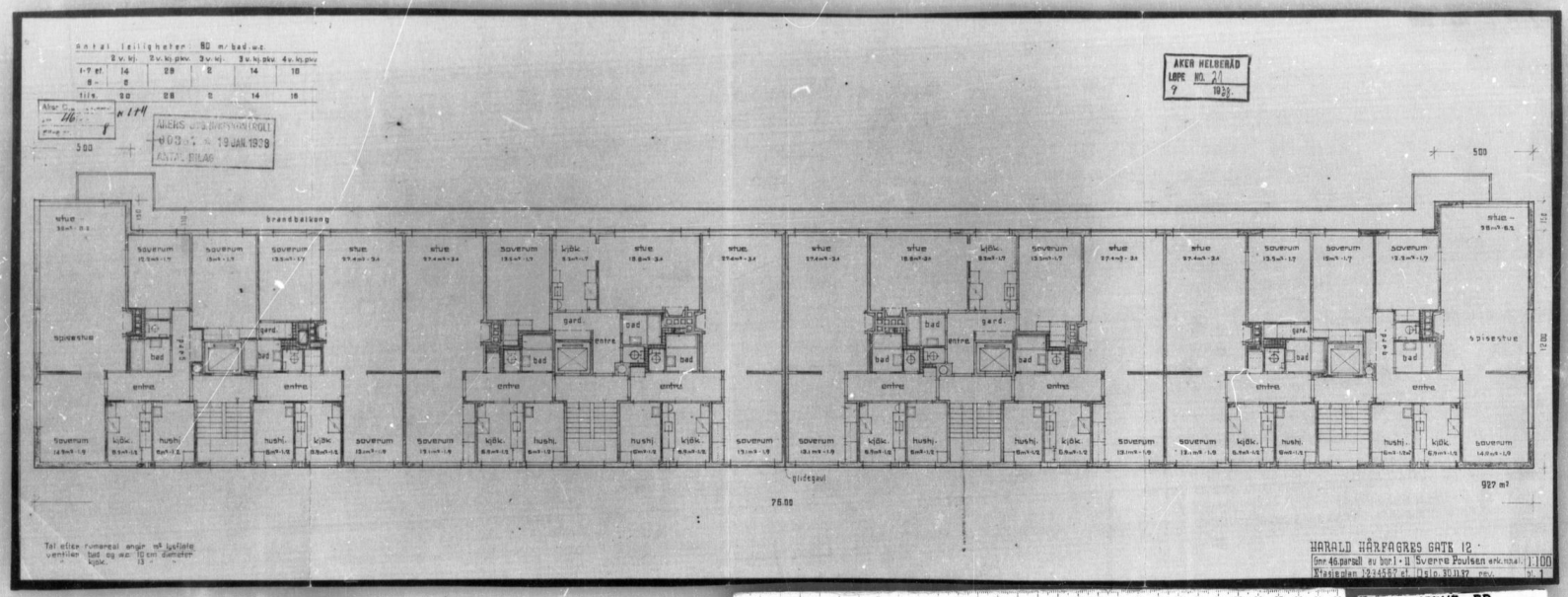
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

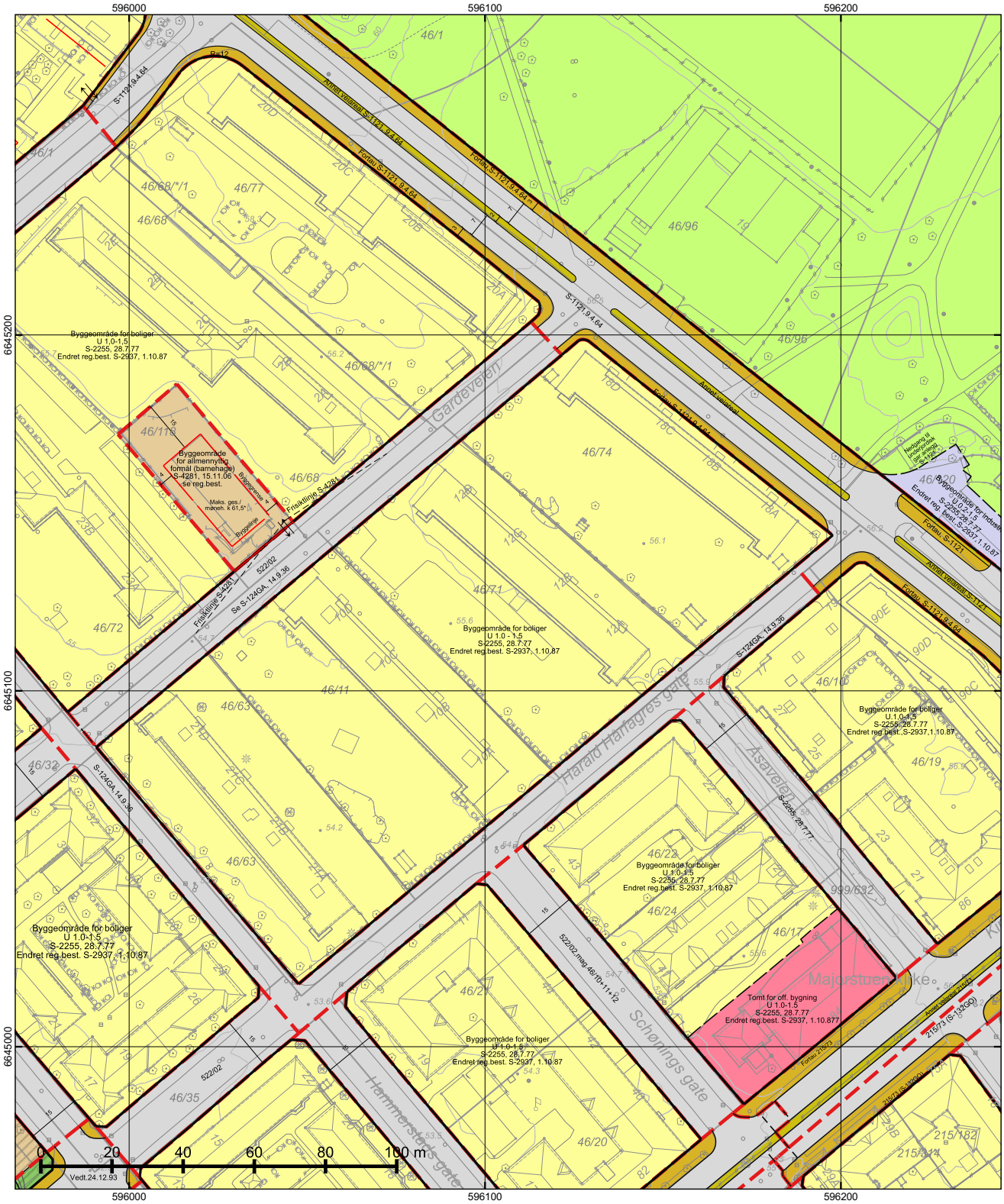
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.08.2013 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Det Dominikanske hjem, Gjørstads gate 9, 0367 OSLO, katarina.pajchel@katolsk.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang


antal leiligheter: 80 m/bad.wc
2v. kj. 2v. kj. pkv. 2v. kj. 3v. kj. pkv. 4v. kj. pkv.
1-7 ef. 14 28 2 14 16
8- 8
tils. 22 28 2 14 16
AKER HELSERÅD
LØPE NO. 21
7 1938
ANTAL BILAG
brannbalkong
spisestue
stue
soverom
kjøk.
hush.
bad
gard.
entre
glidedør
76.00
927 m²
HARALD HÅRFAGRES GATE 12
Gnr 46, parsell av bnr 1 - 11 Sverre Poulsen arkitekt
Klasseplan 1234567 cf. Oslo 30.11.37
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

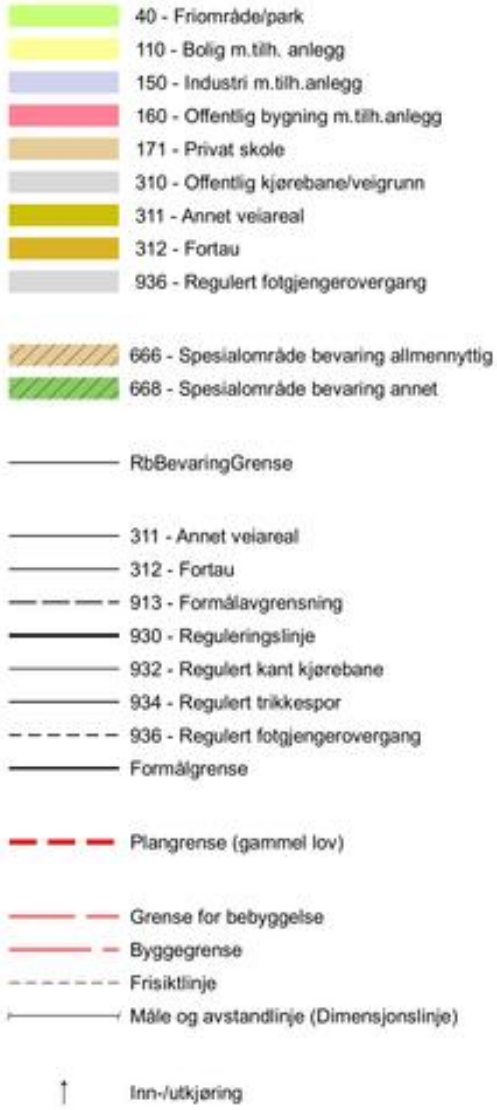
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

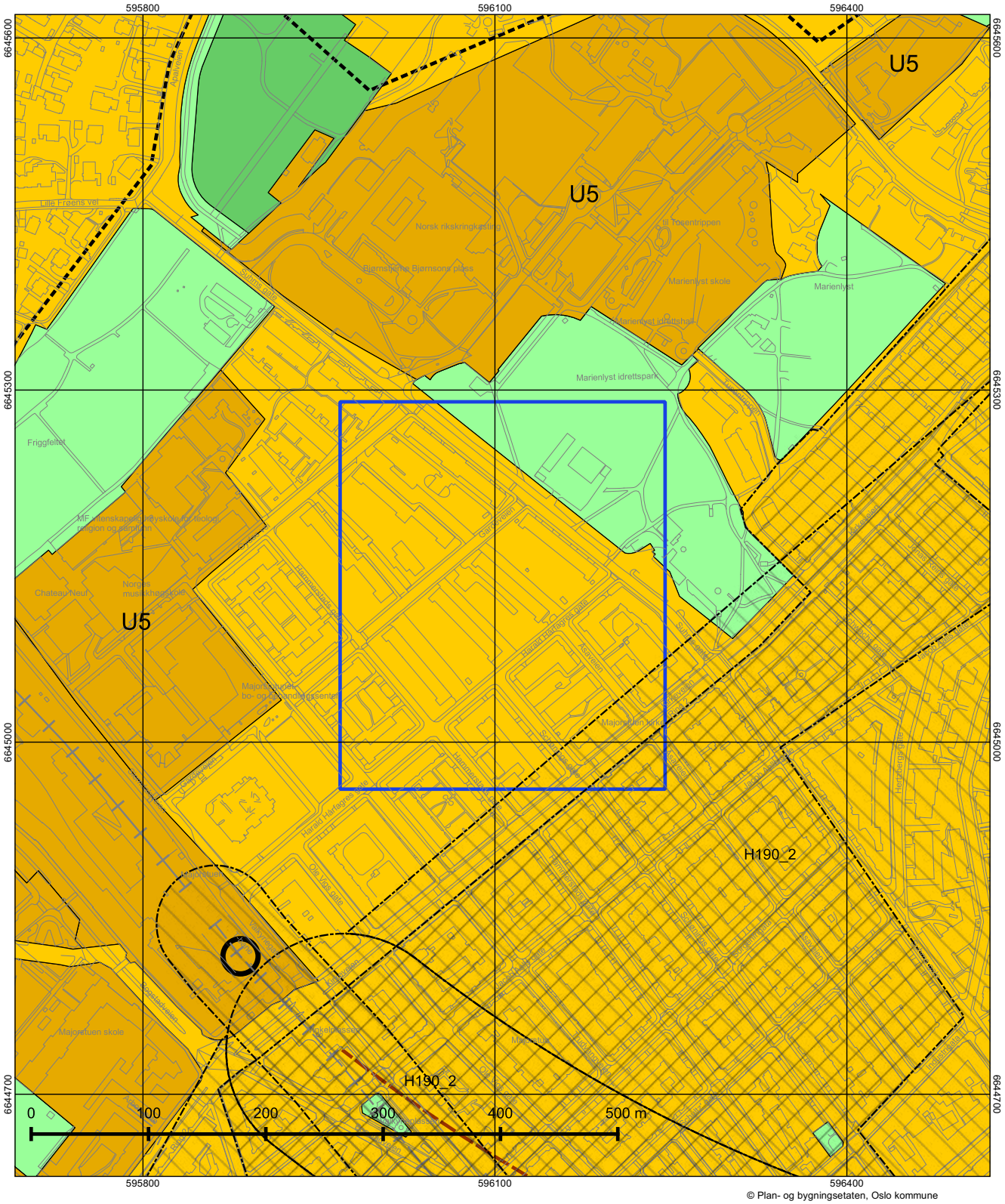
PlottID/Best.nr: 158098/ 86533116
Deres ref.:
Adresse: Harald Hårfagres gate 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/71

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158098/86533116
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533116
Deres ref: 9216585

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 46, BNR. 71.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 46, bnr. 71.

GNR. 46 BNR. 71

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.1937.

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

4834 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-124GA

Regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalet Hammerstadgt., Harald Hårfagres gt. ,Suhms gt. og Gydas veis forlengelse

Vedtaksdato: 14.09.1936
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193601642
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Gnr.46, bnr.23 m.fl. (Del av kvartalet Suhms gate- Hammerstadgaten - Harald Hårfagres gate- Gydas vei).

Særtrykk av Norsk Lovtidende 1. avd. nr. 35, 1936.

Skrivelse fra Arbeidsdepartementet av 14. september 1936.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfestes den av Aker herredstyre, Akershus fylke, i møte 30. juni 1936 vedtatte regulerings- og bebyggelsesplan for en del av kvartalet Suhms gate- Hammerstadgaten- Harald Hårfagres gate- Gydas vei (gnr.46, bnr.23 m.fl.) i Aker.

I henhold til den ovennevnte lovs § 3 approberes enn videre som gjeldende inntil videre de av herredstyret samtidig vedtatte vedtekter i tilknytning til den ovennevnte regulerings- og bebyggelsesplan på betingelse av at i vedtektenes punkt 2 utgår følgende ord: " mens gesimshøiden fastsettes efter kotekart i m 1:500 svarende til de fastsatte etasjeantall på planen."

Vedtektene lyder så:

§ 1. All bebyggelse må være i mur og kun for vanlig boligbebyggelse. Dessuten kan der mot Harald Hårfagres gate innredes butikker i 1ste etasje.

§ 2. Tallene på planen angir høiden i etasjer. Over den fastsatte gesimshøide kan bygges en etasje når den rykkes tilbake 1/4 part av husbredden på alle sider, og begge tak forsynes med flatt tak (svakt hellende tak). Mansardtak tillates ikke.

§ 3. I stigende gate med høideforskjell i gesimssen avtrappes jevnt med likestore intervaller. Dispensasjon herfra skal kunne gis når der med tilstrekkelig materiell bevises at der kan oppnåes arkitekttoniske fordeler med ujevne intervaller.

§ 4. Hvis tørrestativene ikke henlegges til taket, skal de løses havemessig og sammenkyttes med have og lekeplasser med innhegninger i form av pergolaer etc.

§ 5. Søppelforbrenningsovner skal anbringes i tilstrekkelig antall idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6. Byggetillatelse skal ikke gis førenn der med klare fagmessige tegninger er gitt anvisning på at disse forskjellige spørsmål er løst i hele tomtens utstrekning, så vel fasader som planer, farvespørsmål, tørrestativer, lekeplasser, havebehandling, innhegning etc.

§ 7. Husfarven må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 8. Veiene og gatene skal opparbeides efter planen.

§ 9. Undtagelser fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Oversiktskart

Adr.:	Harald Hårfagres gate 12 C	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	46 / 71	Skolekrets (2020/2021):	Marienlyst



Dato: 18.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



Harald Hårfagres gate 12 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.05.2026

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

52202

Ny plan for regulering af strøget mellom Blindernveien,Kirkeveien Holmenkolbanen og den prosjekterte ringbane.

52202 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.09.1902
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 190200307
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 18.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 18.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-46/71 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Harald Hårfagres gate 12C 0363 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 1 062 206,17
Fakturamottaker:	Sameiet Harald Hårfagres Gate 12 c/o Ecit Norian As, Postboks 1095 Sentrum 0104 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Harald Hårfagres gate 12 sameiet	Totalt	NOK 1 062 206,17

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**265 315,51**	**0,00**	26040000016923036	11989769	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**265 315,51**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	15 168,00
Renovasjonsgebyr	344 597,13
Vann- og avløpsgebyr	702 441,04
Totale avgifter	**1 062 206,17**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 18.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-46/71/0/38	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Harald Hårfagres gate 12C 0363 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Furøy Geir Frode Harald Hårfagres gate 12c 0363 OSLO		
Eiernavn:	Furøy Geir Frode	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

13427

8 JULI 1974

Begjæring
til
Oslo Byskriverembete Aker distrikt

om oppdeling av eiendommen Harald Hårfagres gate 12 gnr. 46 bnr. 71 i Oslo i eierseksjoner

1. På eiendommen er i 1938 oppført en boligblokk i 8 etasjer med 80 leiligheter.

2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 80 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon til dekning av fellesutgifter for beløp og med prioritet som angitt på fordelingslisten uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste:

Seksj nr	Leil nr	Etg	m2	Kjbod nr	Panterett fellesutg kr	Prioritert etter kr		Sameie brøk
1	101	1	132	101	5.000,-	180.000,-		13/729
2	102	1	100	102	5.000,-	140.000,-		10/729
3	103	1	83	103	4.000,-	110.000,-		8/729
4	104	1	67	104	3.000,-	90.000,-		7/729
5	105	1	83	105	4.000,-	110.000,-		8/729
6	106	1	83	106	4.000,-	110.000,-		8/729
7	107	1	67	107	3.000,-	90.000,-		7/729
8	108	1	83	108	4.000,-	110.000,-		9/729
9	109	1	100	109	5.000,-	140.000,-		10/729
10	110	1	132	110	5.000,-	180.000,-		13/729
11	201	2	132	201	5.000,-	180.000,-		13/729
12	202	2	100	202	5.000,-	140.000,-		10/729
13	203	2	83	203	4.000,-	110.000,-		8/729
14	204	2	67	204	3.000,-	90.000,-		7/729
15	205	2	83	205	4.000,-	110.000,-		8/729
16	206	2	83	206	4.000,-	110.000,-		8/729
17	207	2	67	207	3.000,-	90.000,-		7/729
18	208	2	83	208	4.000,-	110.000,-		9/729
19	209	2	100	209	5.000,-	140.000,-		10/729
20	210	2	132	210	5.000,-	180.000,-		13/729
21	301	3	132	301	5.000,-	180.000,-		13/729
22	302	3	100	302	5.000,-	140.000,-		10/729
23	303	3	83	303	4.000,-	110.000,-		8/729
24	304	3	67	304	3.000,-	90.000,-		7/729
25	305	3	83	305	4.000,-	110.000,-		8/729

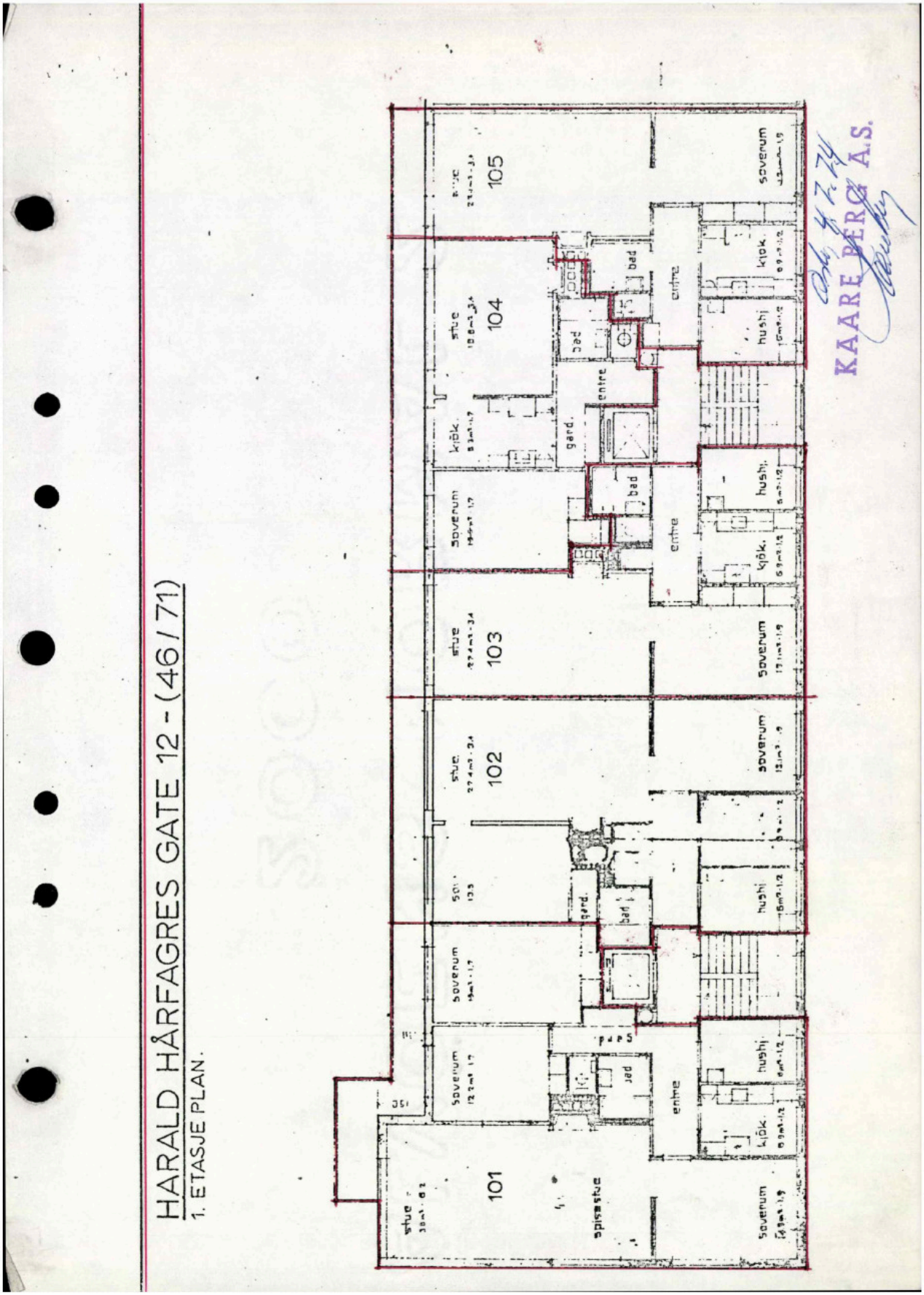
Seksj nr	Leil nr	Etg	m2	Kjbod nr	Panterett fellesutg kr	Prioritert etter kr		Sameie brøk
26	306	3	83	306	4.000,-	110.000,-		8/729
27	307	3	67	307	3.000,-	90.000,-		7/729
28	308	3	83	308	4.000,-	110.000,-		9/729
29	309	3	100	309	5.000,-	140.000,-		10/729
30	310	3	132	310	5.000,-	180.000,-		13/729
31	401	4	132	401	5.000,-	180.000,-		13/729
32	402	4	100	402	5.000,-	140.000,-		10/729
33	403	4	83	403	4.000,-	110.000,-		8/729
34	404	4	67	404	3.000,-	90.000,-		7/729
35	405	4	83	405	4.000,-	110.000,-		8/729
36	406	4	83	406	4.000,-	110.000,-		8/729
37	407	4	67	407	3.000,-	90.000,-		7/729
38	408	4	83	408	4.000,-	110.000,-		9/729
39	409	4	100	409	5.000,-	140.000,-		10/729
40	410	4	132	410	5.000,-	180.000,-		13/729
41	501	5	132	501	5.000,-	180.000,-		13/729
42	502	5	100	502	5.000,-	140.000,-		10/729
43	503	5	83	503	4.000,-	110.000,-		8/729
44	504	5	67	504	3.000,-	90.000,-		7/729
45	505	5	83	505	4.000,-	110.000,-		8/729
46	506	5	83	506	4.000,-	110.000,-		8/729
47	507	5	67	507	3.000,-	90.000,-		7/729
48	508	5	83	508	4.000,-	110.000,-		9/729
49	509	5	100	509	5.000,-	140.000,-		10/729
50	510	5	132	510	5.000,-	180.000,-		13/729
51	601	6	132	601	5.000,-	180.000,-		13/729
52	602	6	100	602	5.000,-	140.000,-		10/729
53	603	6	83	603	4.000,-	110.000,-		8/729
54	604	6	67	604	3.000,-	90.000,-		7/729
55	605	6	83	605	4.000,-	110.000,-		8/729
56	606	6	83	606	4.000,-	110.000,-		8/729
57	607	6	67	607	3.000,-	90.000,-		7/729
58	608	6	83	608	4.000,-	110.000,-		9/729
59	609	6	100	609	5.000,-	140.000,-		10/729
60	610	6	132	610	5.000,-	180.000,-		13/729
61	701	7	132	701	5.000,-	180.000,-		13/729
62	702	7	100	702	5.000,-	140.000,-		10/729
63	703	7	83	703	4.000,-	110.000,-		8/729
64	704	7	67	704	3.000,-	90.000,-		7/729
65	705	7	83	705	4.000,-	110.000,-		8/729
66	706	7	83	706	4.000,-	110.000,-		8/729
67	707	7	67	707	3.000,-	90.000,-		7/729
68	708	7	83	708	4.000,-	110.000,-		9/729
69	709	7	100	709	5.000,-	140.000,-		10/729
70	710	7	132	710	5.000,-	180.000,-		13/729
71	801	8	126	801	5.000,-	180.000,-		13/729
72	802	8	81	802	4.000,-	110.000,-		8/729
73	803	8	63	803	3.000,-	90.000,-		6/729
74	804	8	56	804	3.000,-	80.000,-		6/729
75	805	8	63	805	3.000,-	90.000,-		6/729
76	806	8	63	806	3.000,-	90.000,-		6/729
77	807	8	56	807	3.000,-	80.000,-		6/720
78	808	8	63	808	3.000,-	90.000,-		6/729
79	809	8	81	809	4.000,-	110.000,-		8/729
80	810	8	126	810	5.000,-	180.000,-		13/729
								729/729

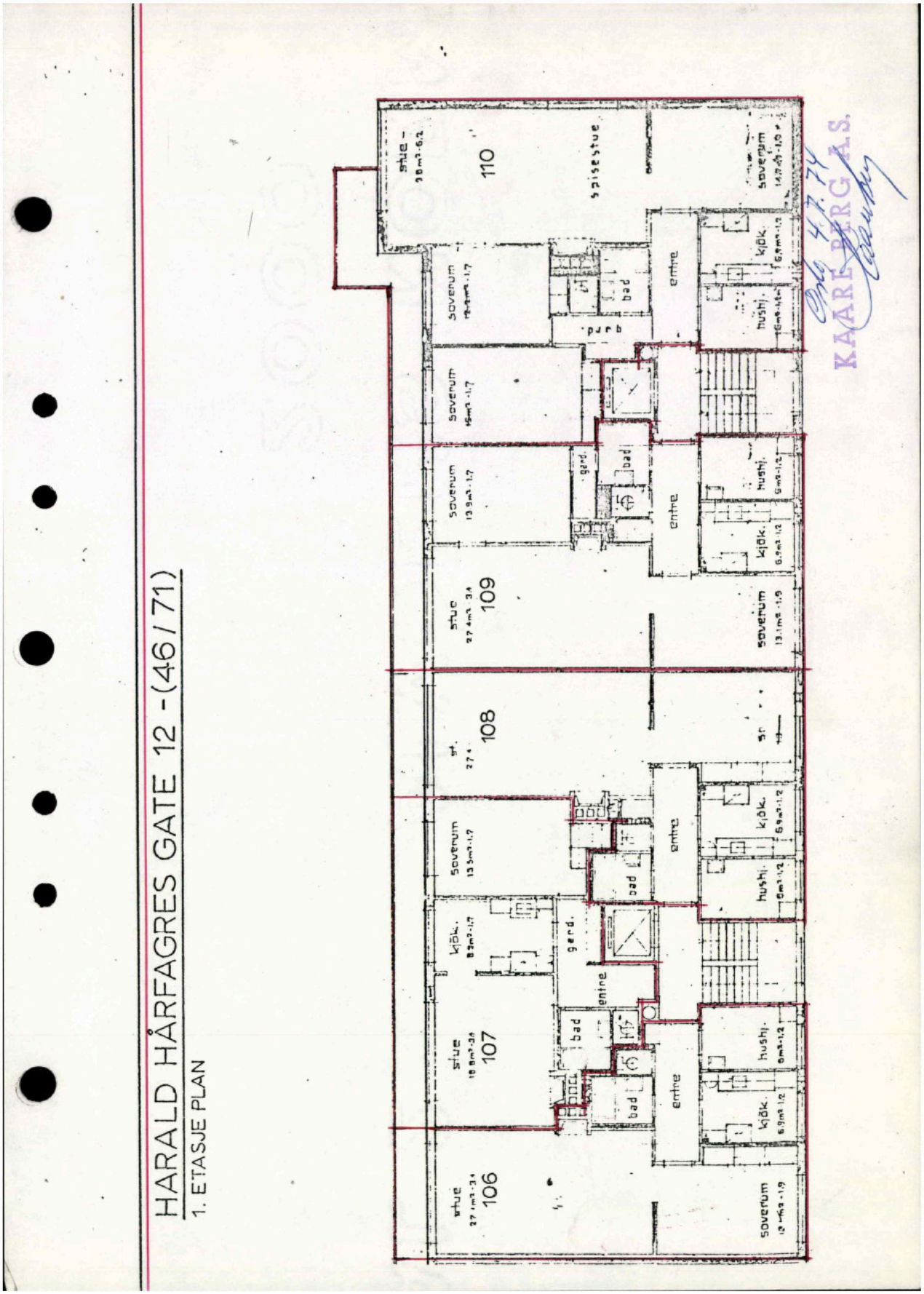
Tinglysingsgjenpart av begjæringen, situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges. Videre vedlegges attest fra Byplan-kontoret.

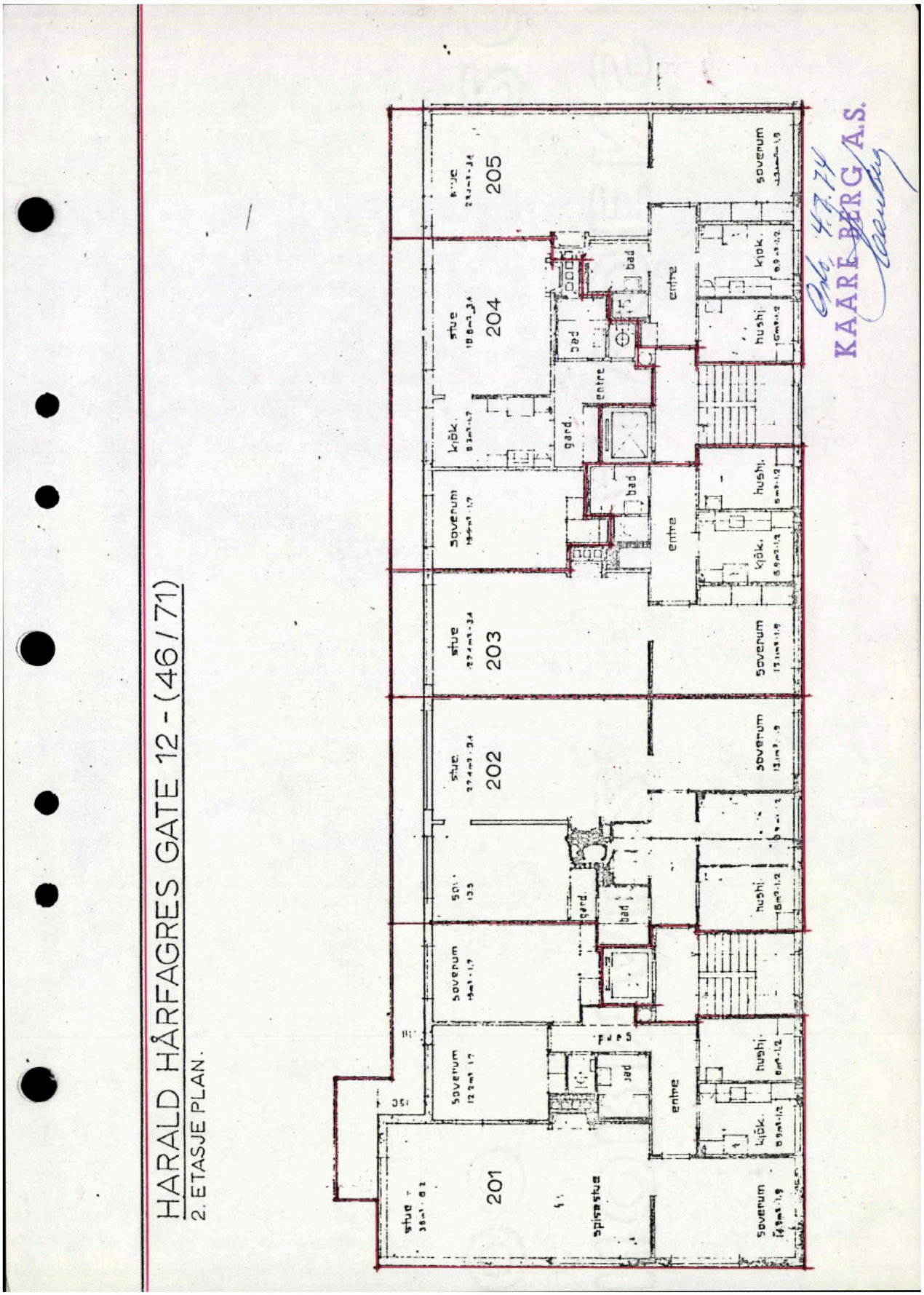
KAARE BERG A/S

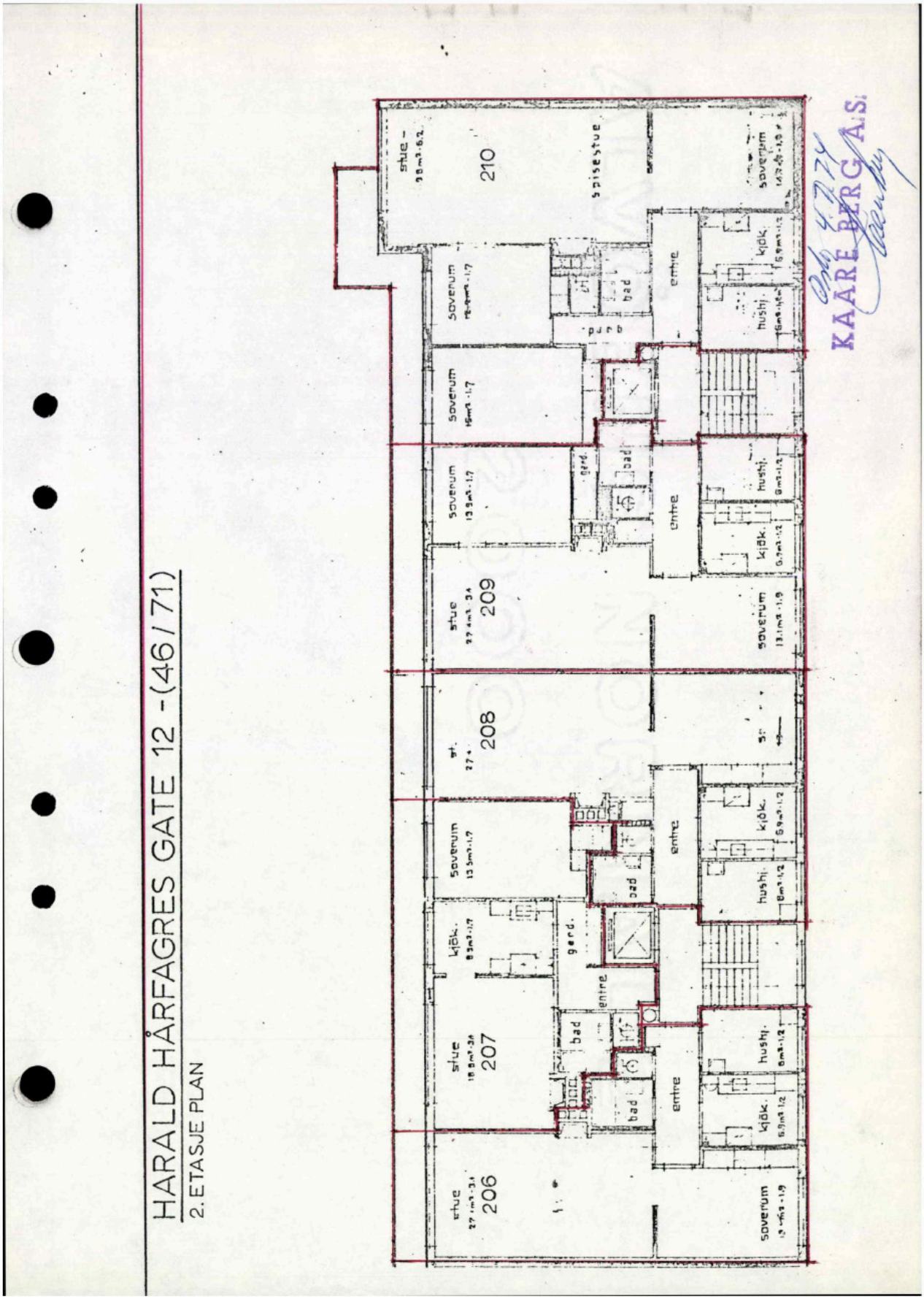
Oslo, den 4. juli 1974

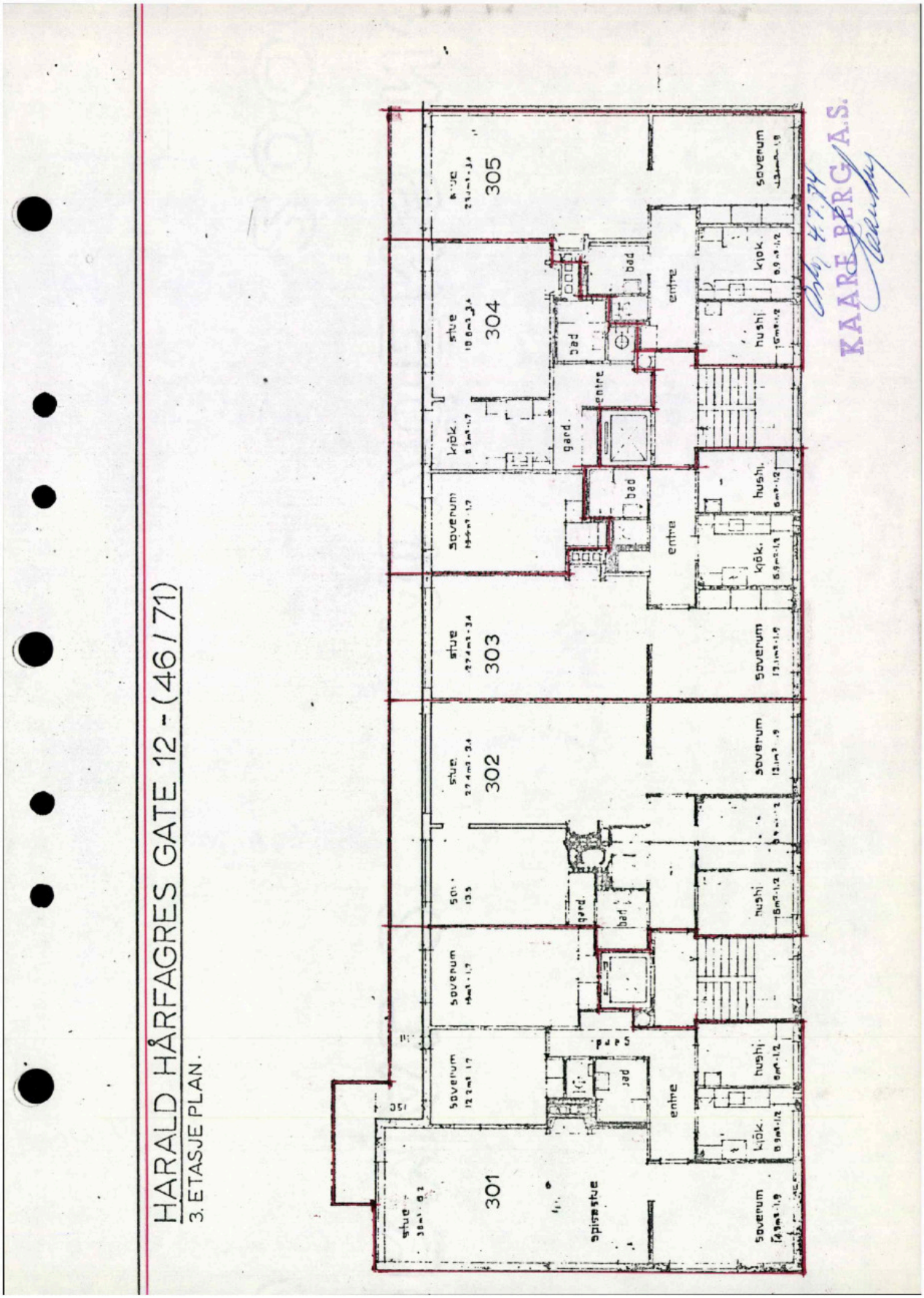
Avskriftens riktighet bekreftes

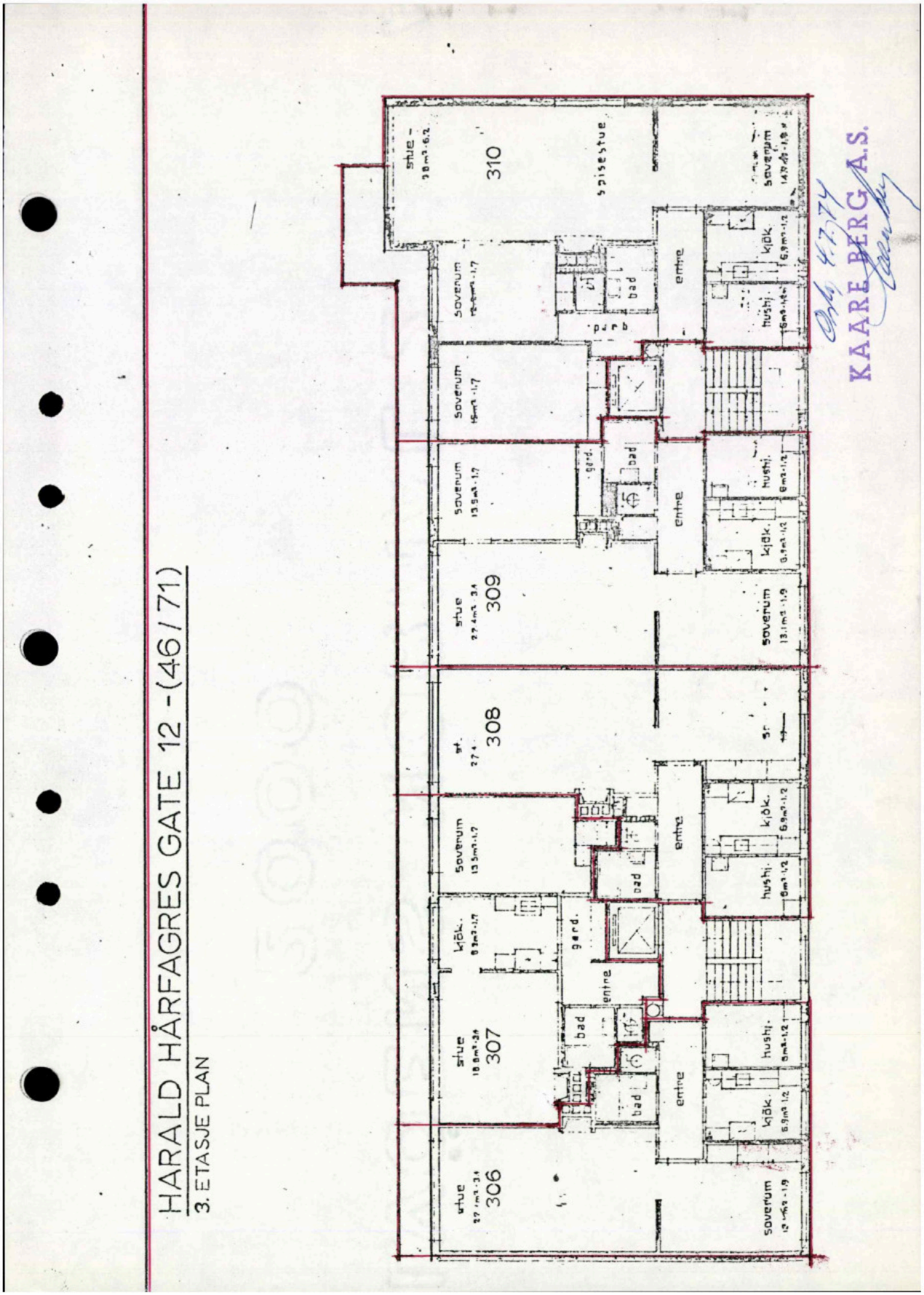

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46 / 71)
1. ETASJE PLAN.
101
102
103
104
105
KAARE BERG A.S.

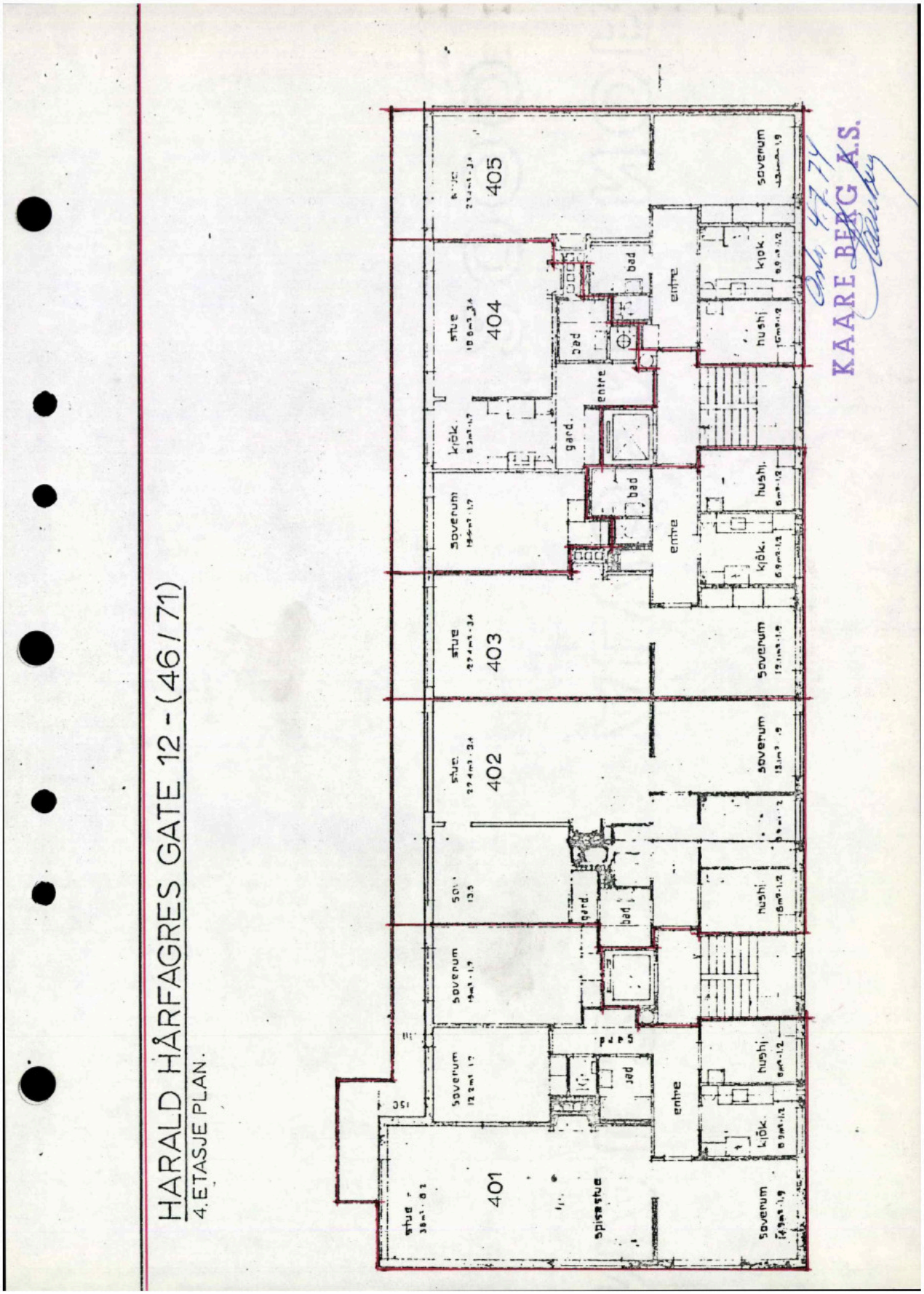

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
1. ETASJE PLAN
106
107
108
109
110
KARE BERG A.S.

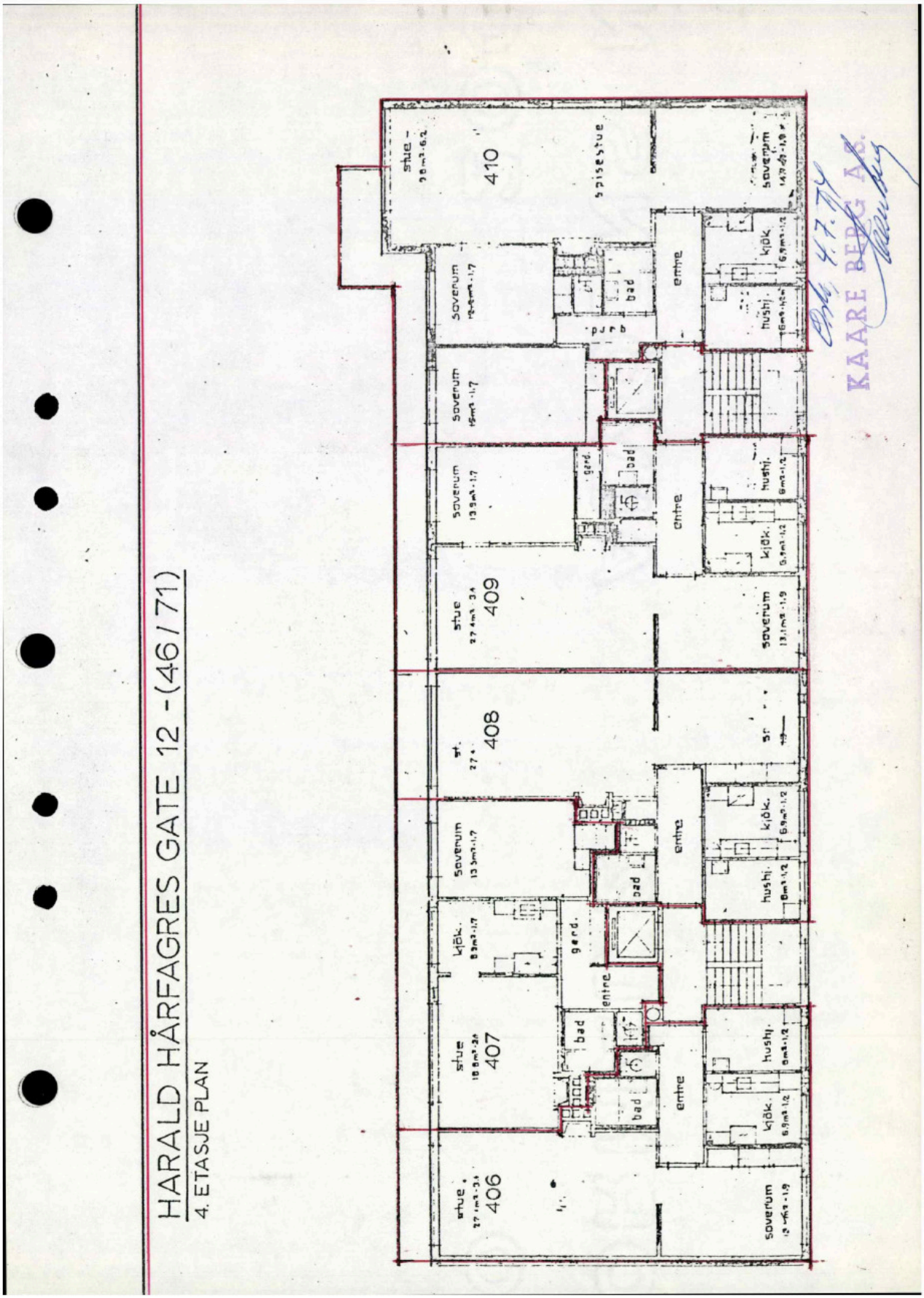

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
2. ETASJE PLAN.
205
204
203
202
201
stue
soverom
kjøk.
hushj.
entre
bad
gard.
spisestue
Oslo 4.7.74
KAARE BERG A.S.

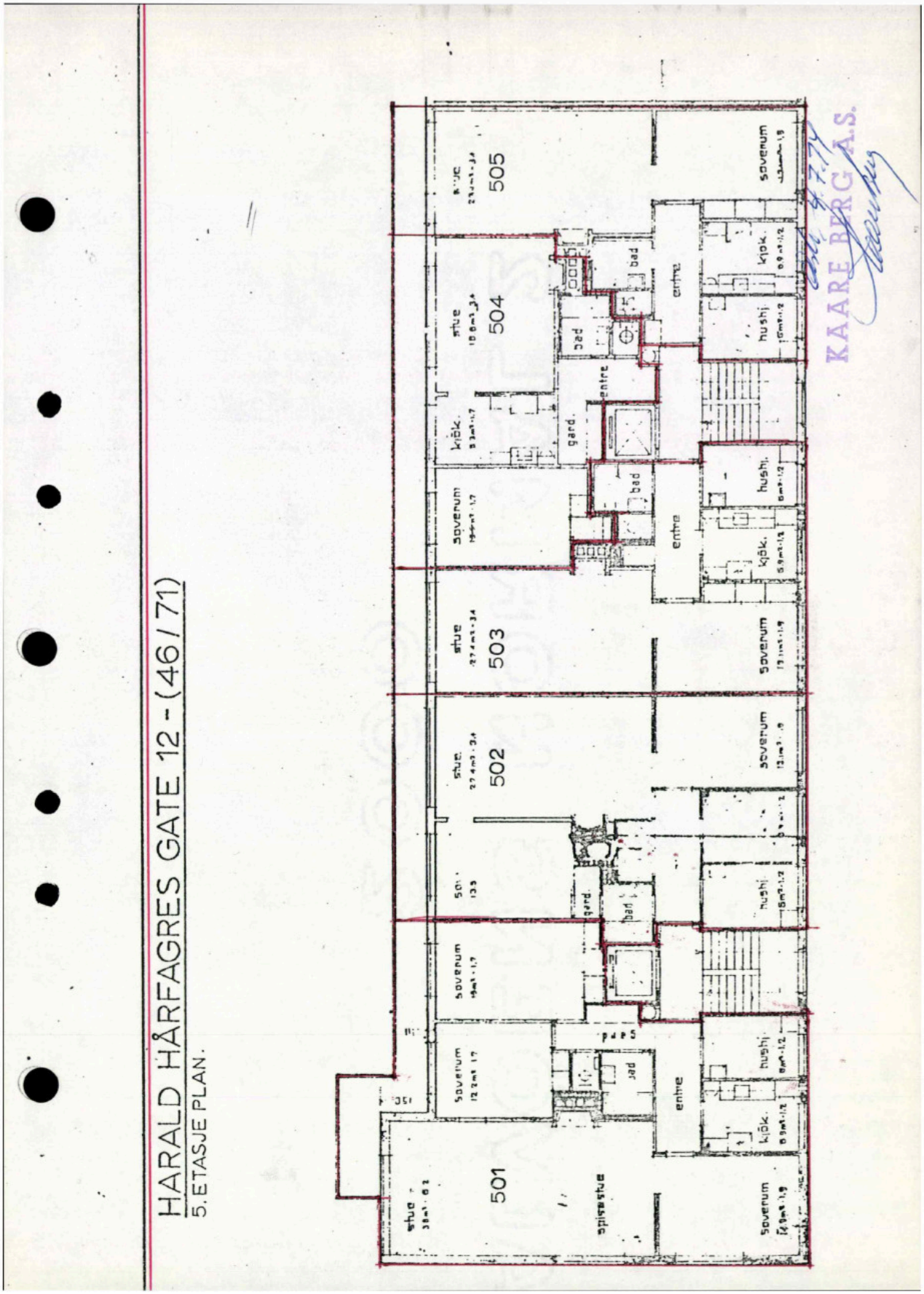

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 -(46/71)
2. ETASJE PLAN
206
207
208
209
210
KÅRE BERG A.S.

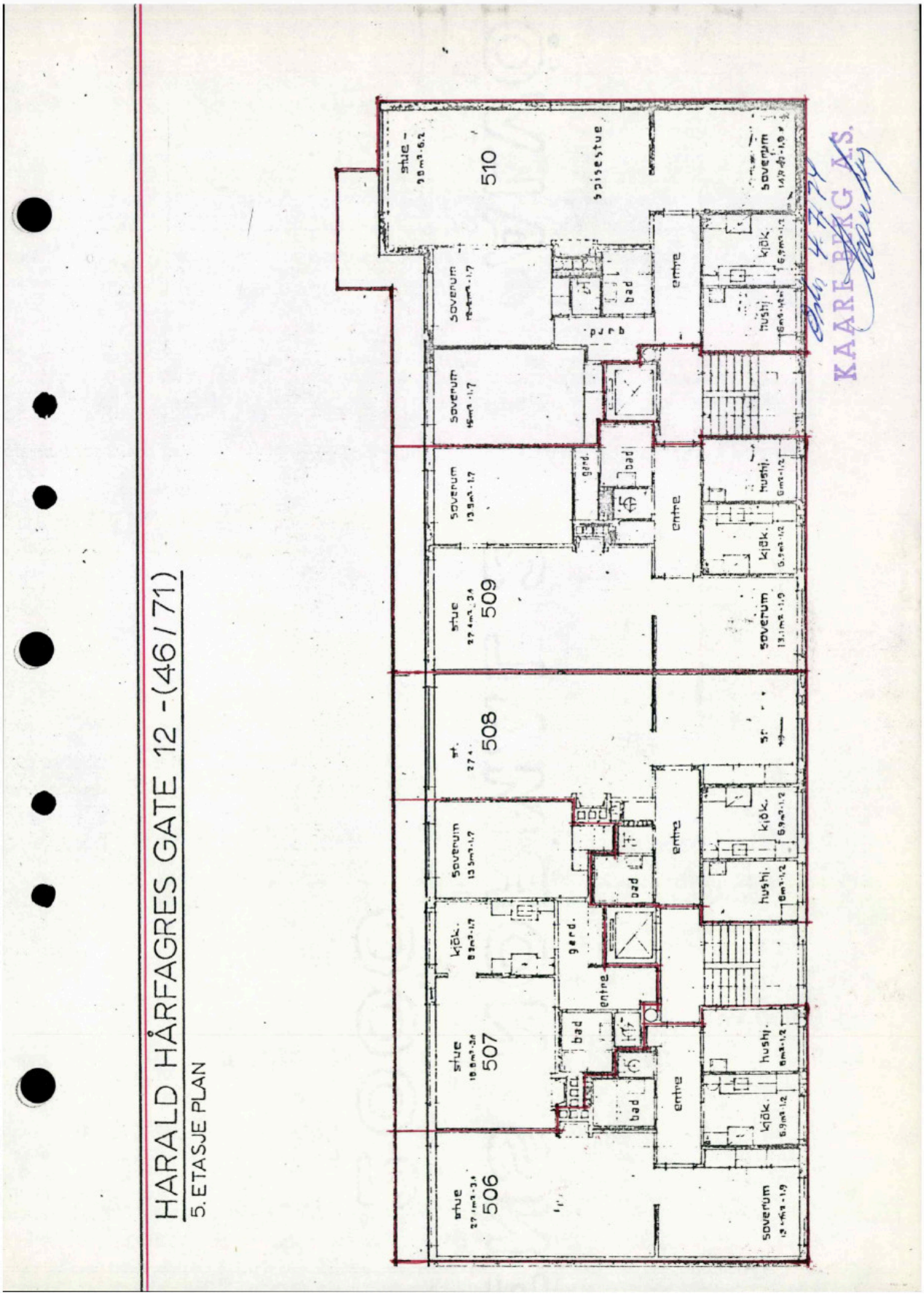

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
3. ETASJE PLAN.
301
302
303
304
305
stue
soverom
kjøk.
hushj.
bad
entre
gard.
spisestue
KAARE BERG A.S.

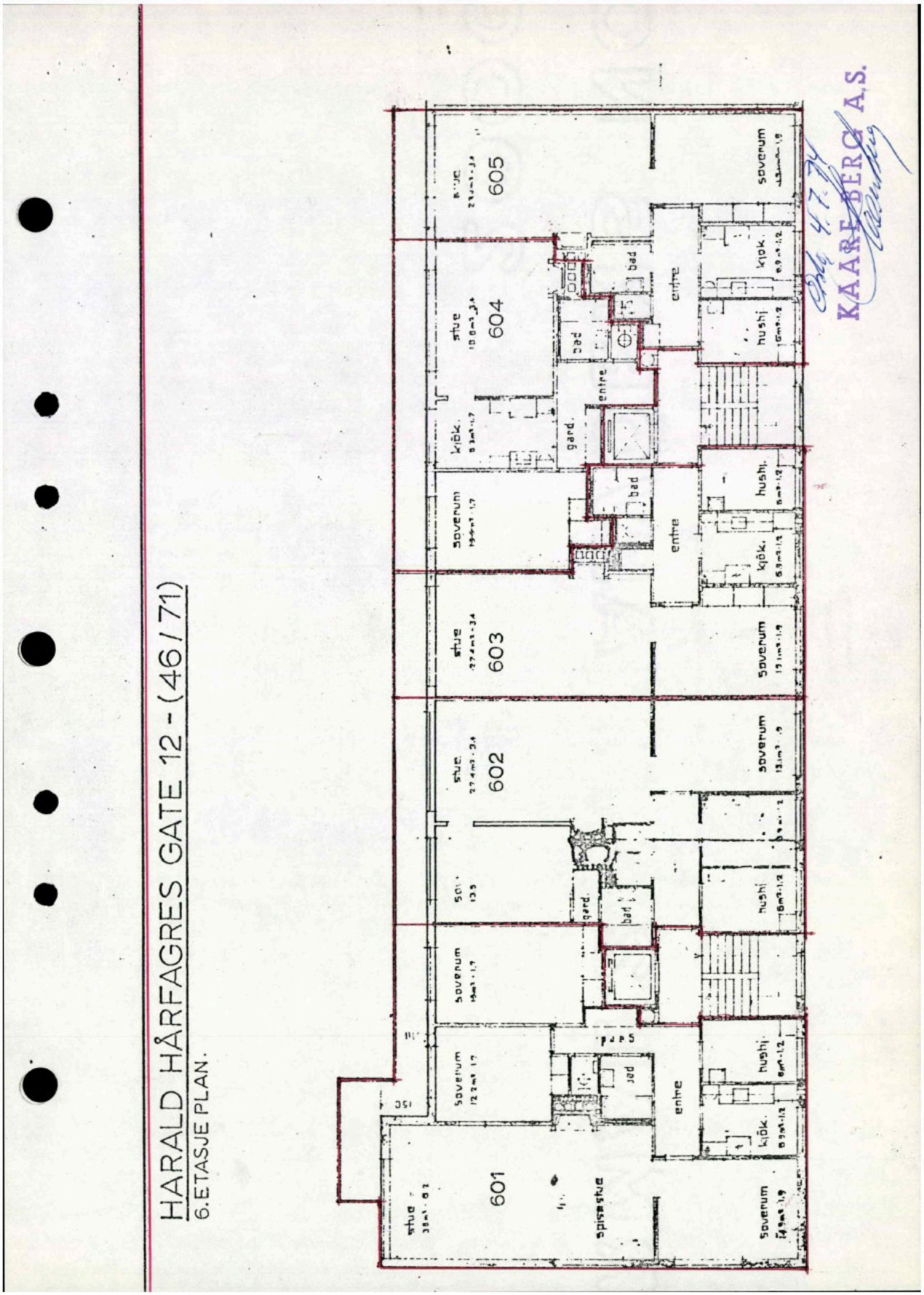

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46 / 71)
3. ETASJE PLAN
306
307
308
309
310
stue
soverom
kjøk.
bad
entre
gard.
spisestue
KAARE BERG A.S.

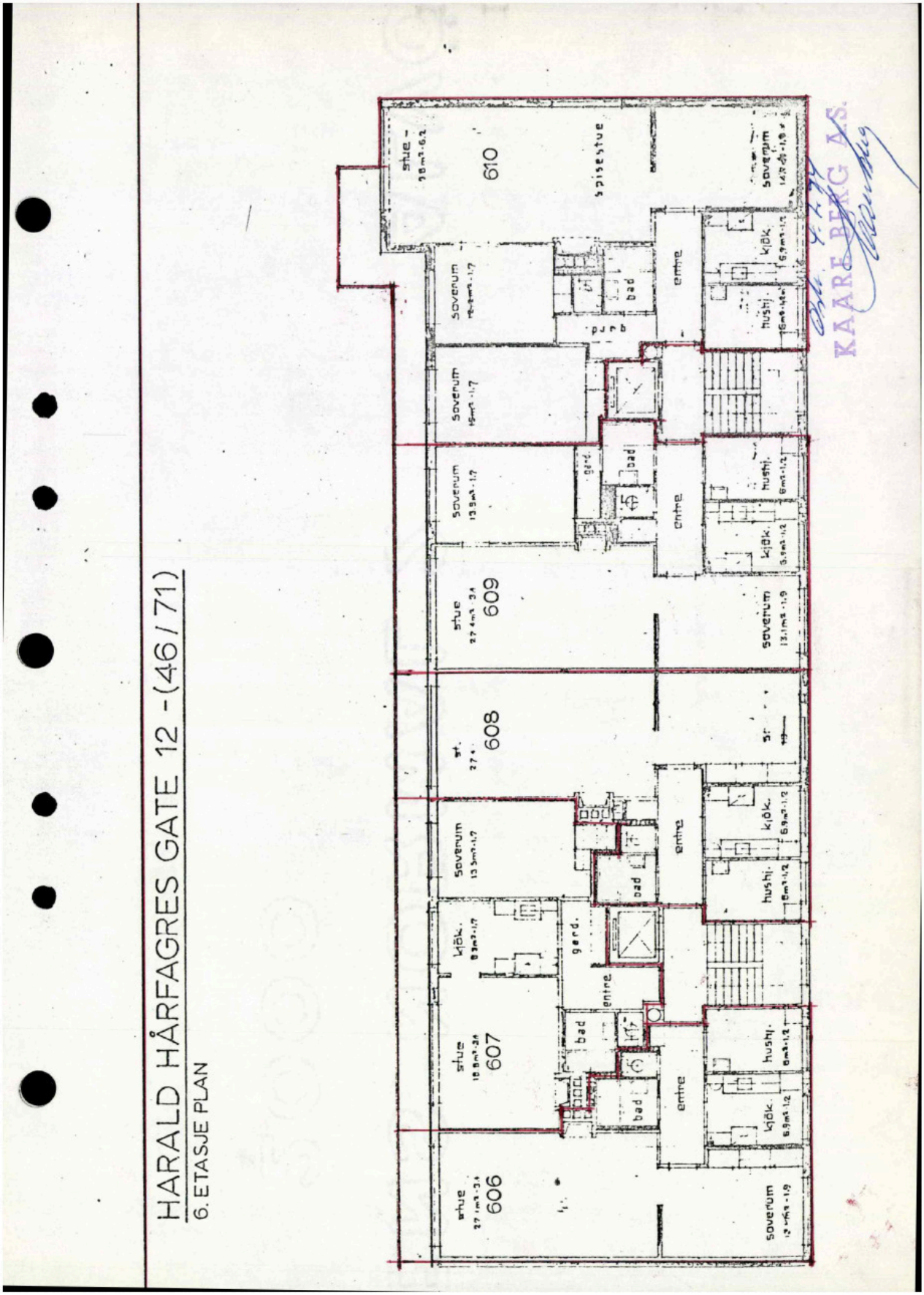

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
4. ETASJE PLAN.
KAARE BERG A.S.
401
402
403
404
405
stue
soverom
kjøk.
bad
entre
gard.
hushj.
spisestue

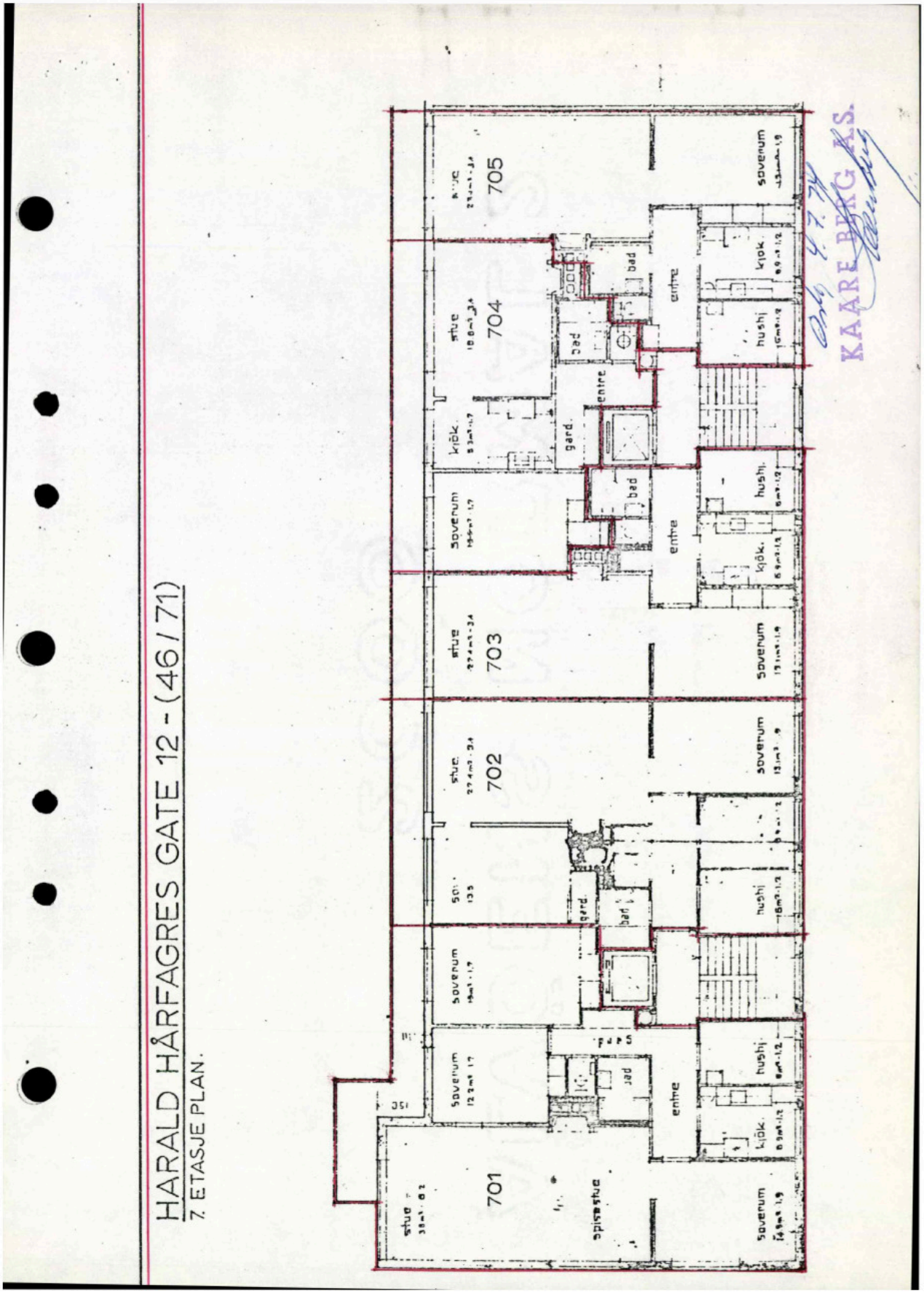

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
4. ETASJE PLAN
410
409
408
407
406
stue
soverom
kjøk.
entre
bad
gard.
hush.
spisestue
KAARE BERG A/S

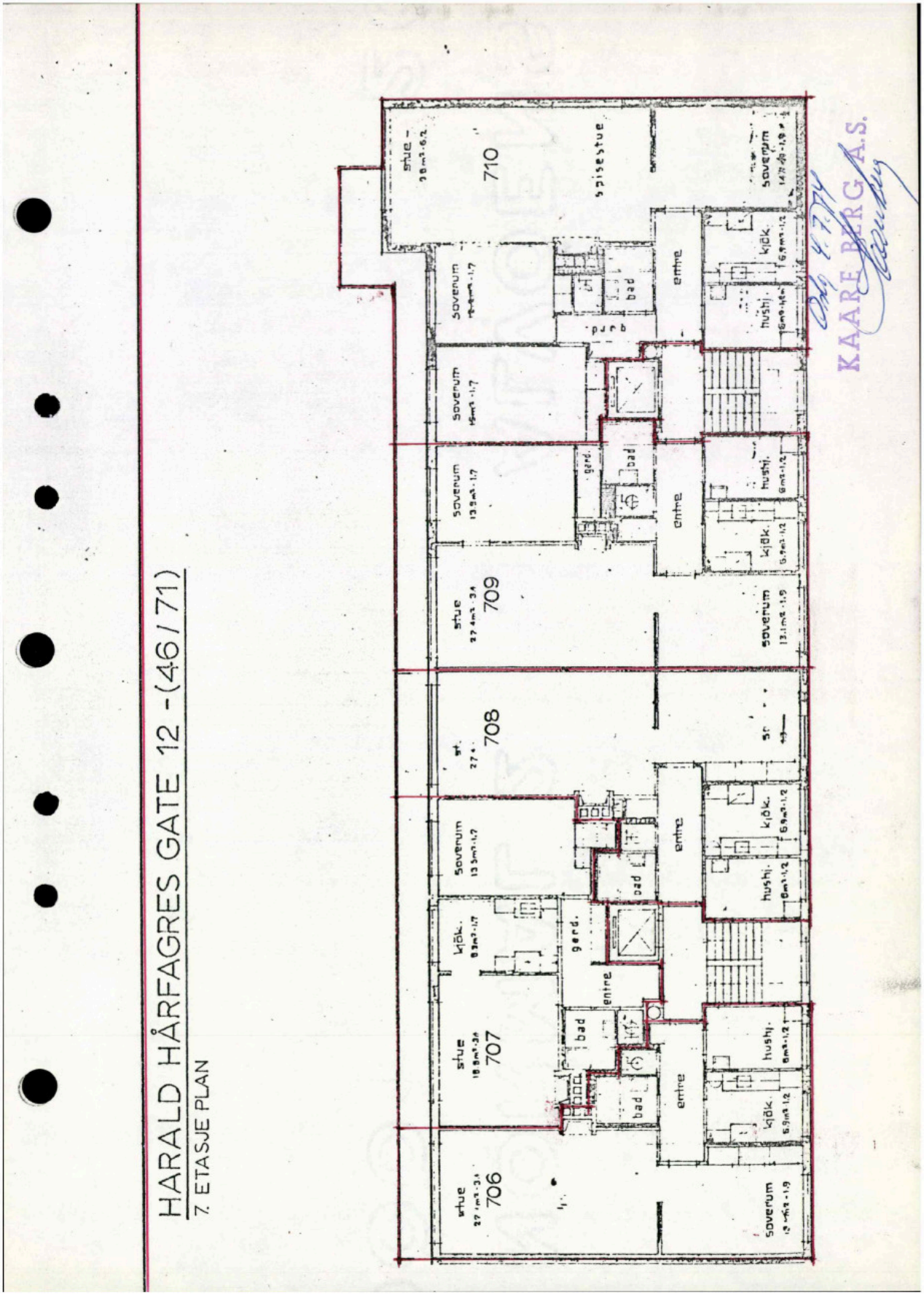

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46 / 71)
5. ETASJE PLAN.
501
502
503
504
505
stue
soverom
kjøk.
bad
entre
gard.
hushj.
spisestue
KAARE BERG A.S.

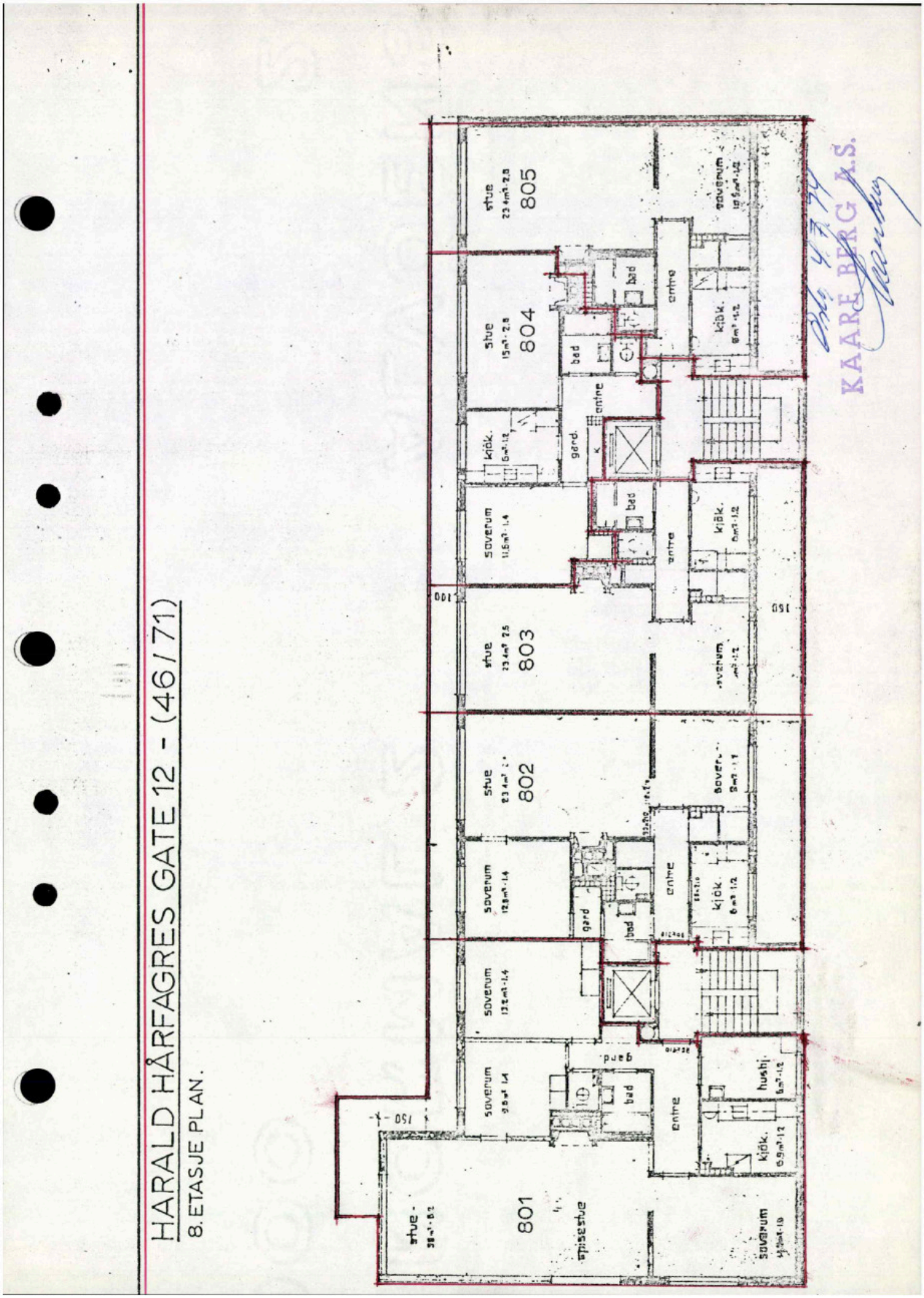

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
5. ETASJE PLAN
506
507
508
509
510
KAARE BERG A.S.

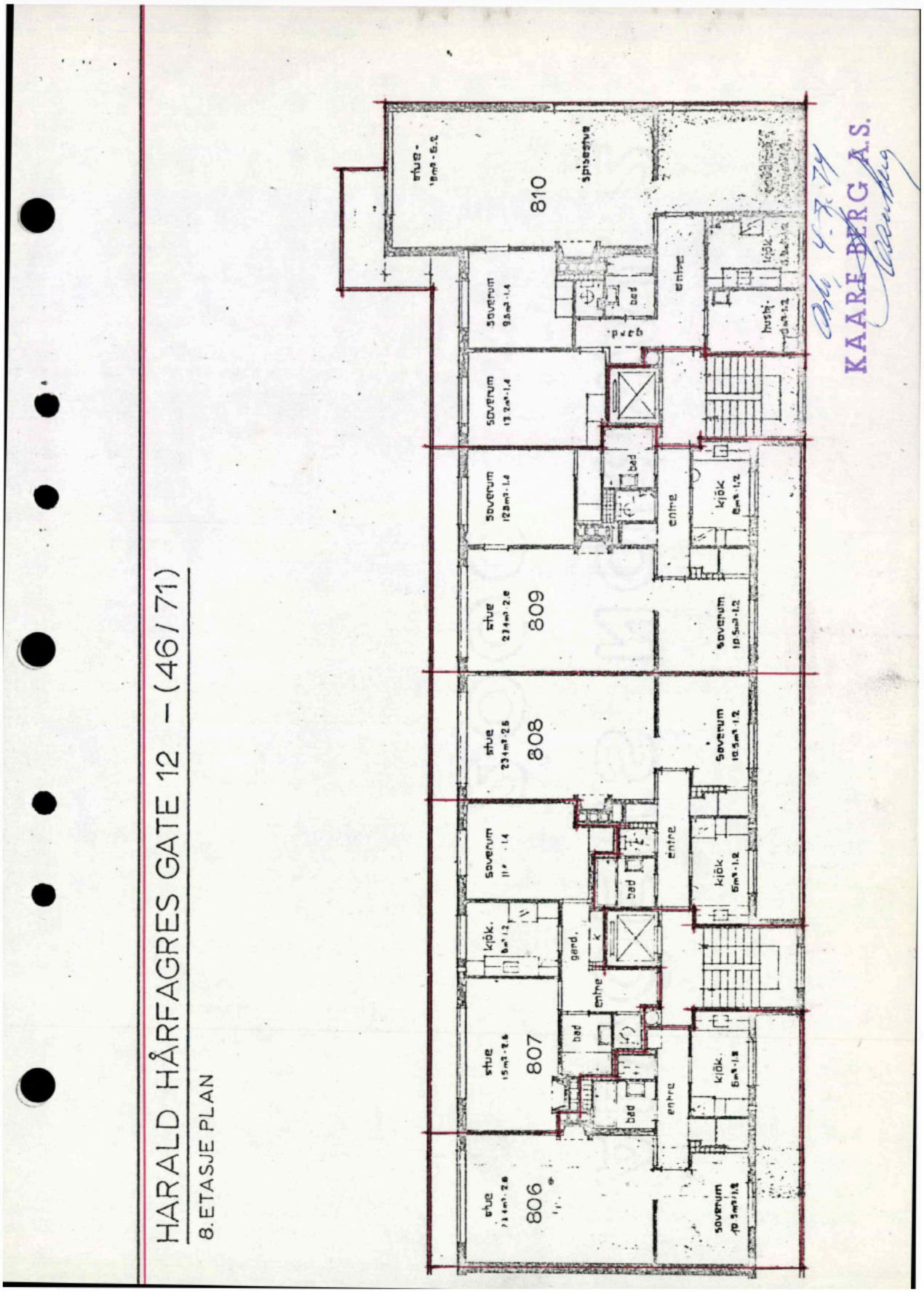

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46 / 71)
6.ETASJE PLAN.
601
602
603
604
605
stue
soverom
kjøk.
hushj.
bad
entre
gard.
spisestue
KAARE BERG A.S.

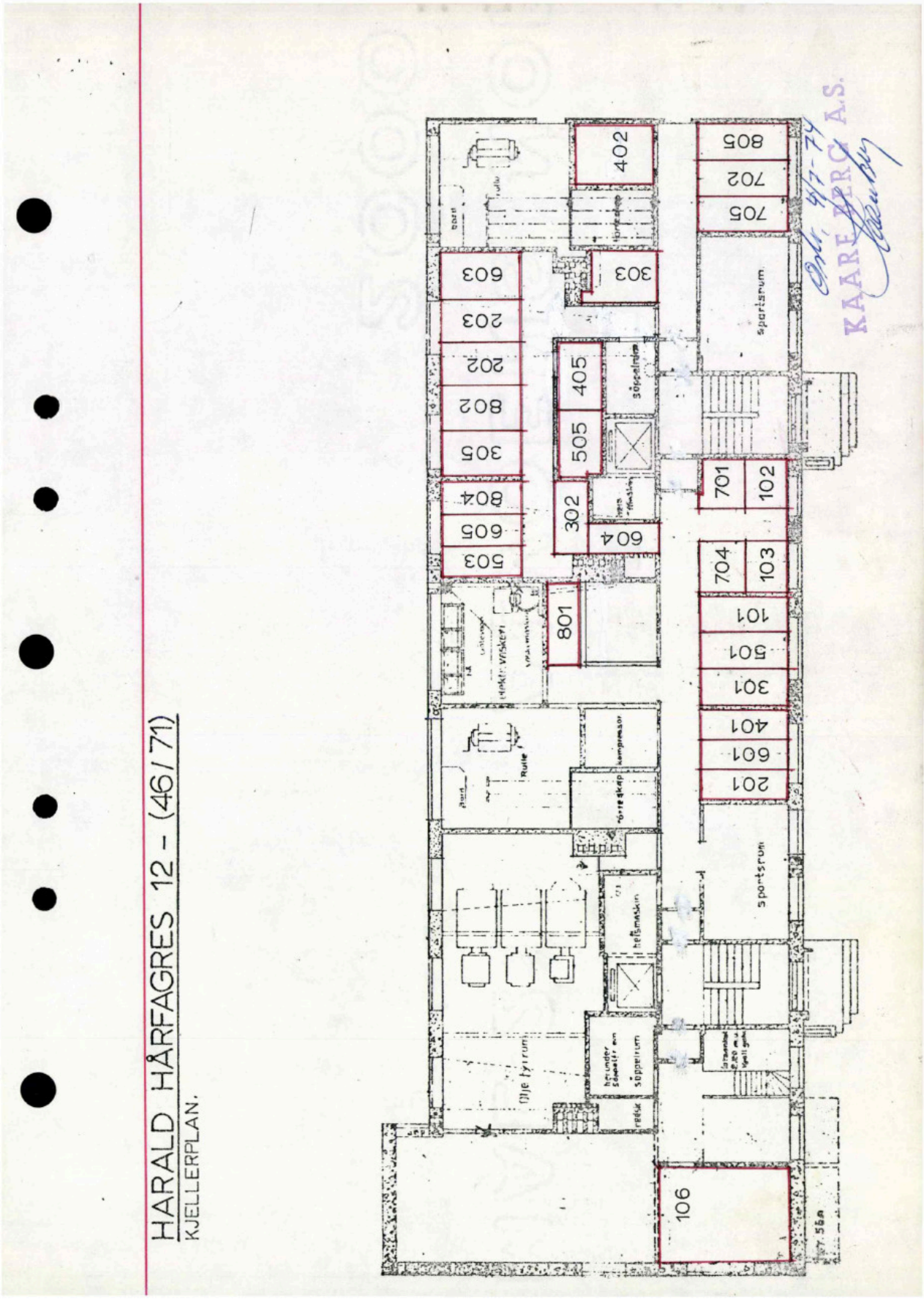

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
6. ETASJE PLAN
610
609
608
607
606
KAARE BERG A.S.

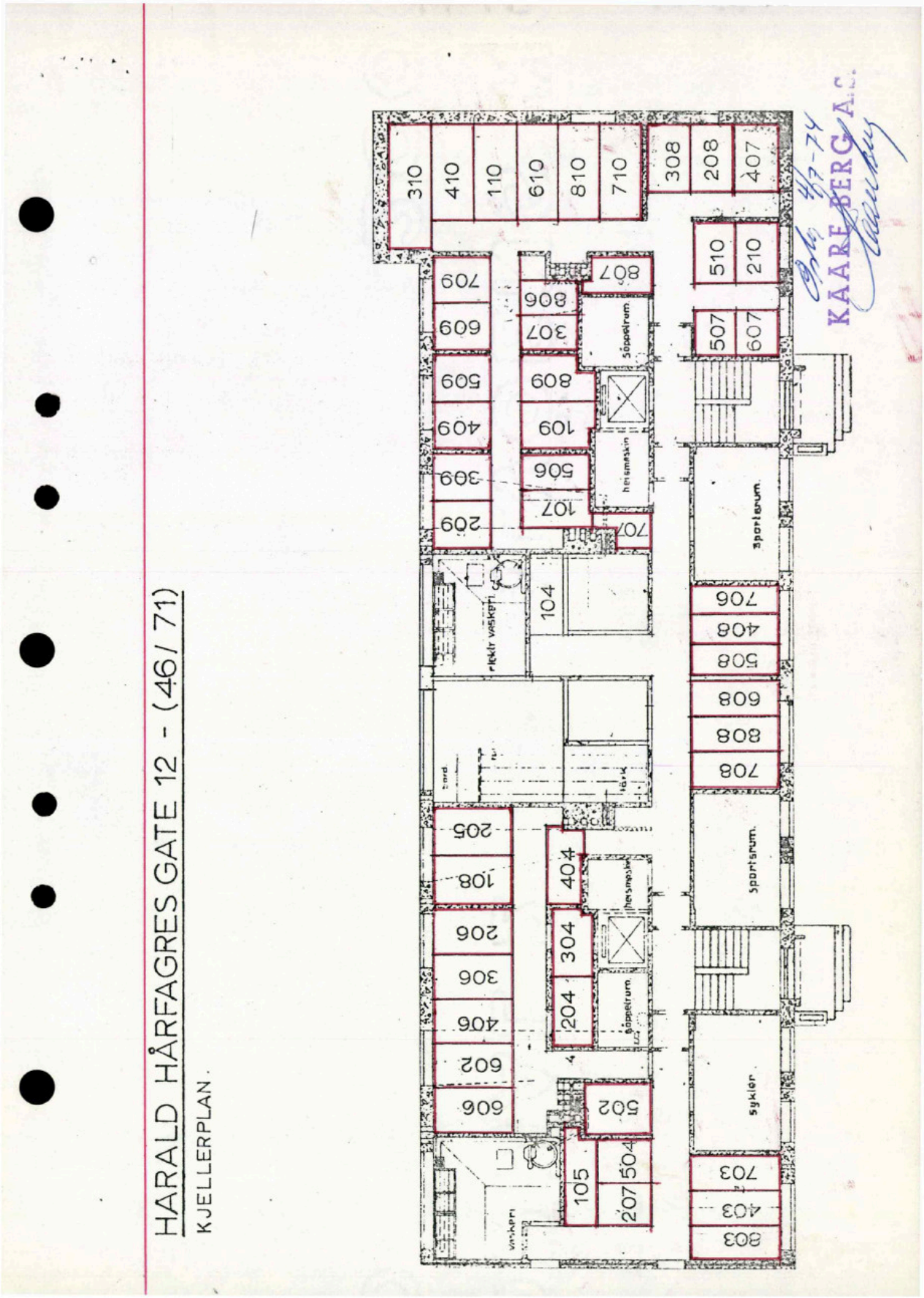

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
7. ETASJE PLAN.
701
702
703
704
705
stue
soverom
kjøk.
hushj.
entre
bad
gard.
spisestue
KAARE BERG A/S.

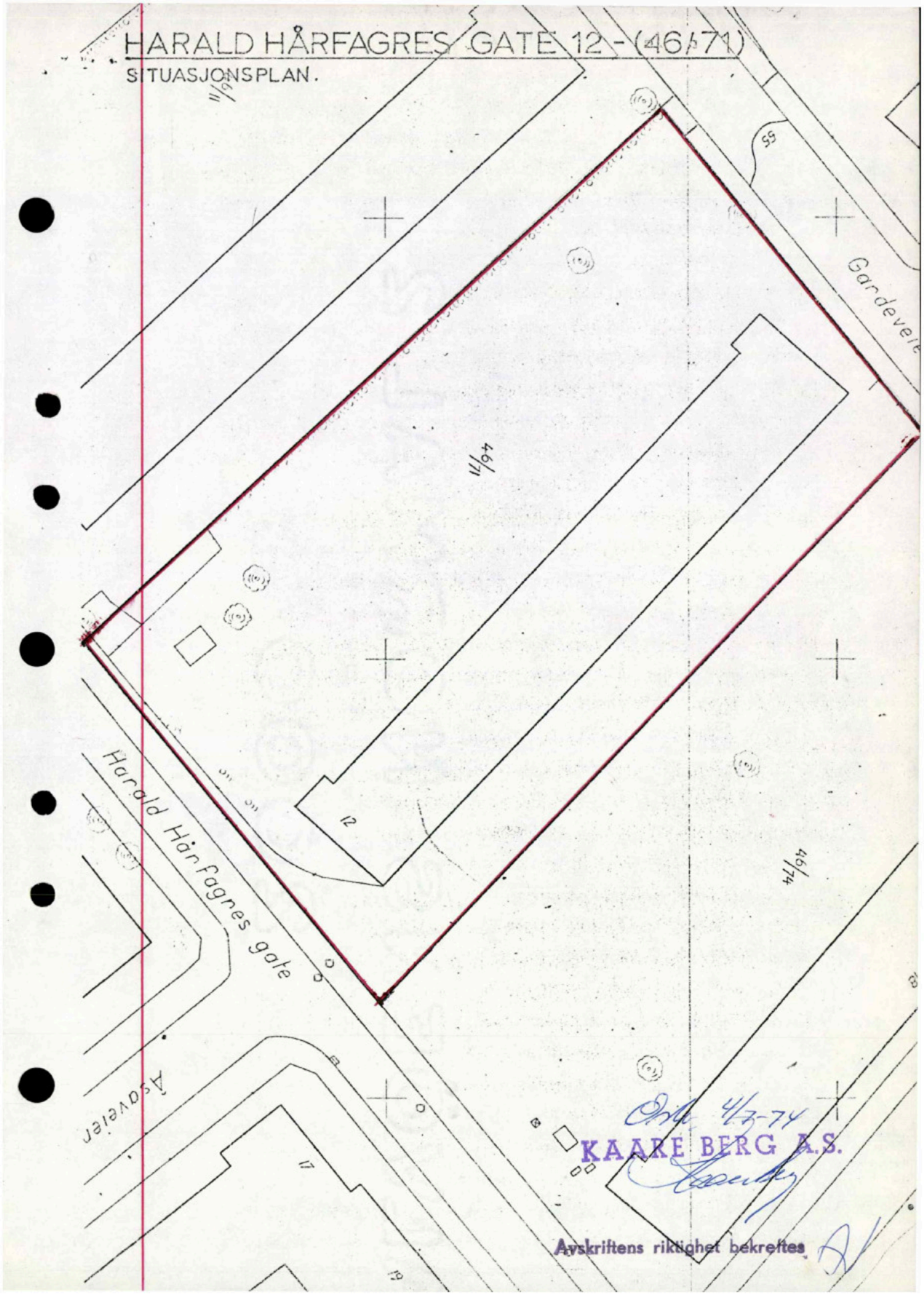

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
7. ETASJE PLAN
706
707
708
709
710
stue
soverom
kjøk.
bad
entre
gang
spisestue
KAARE BERG A.S.


HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
8. ETASJE PLAN.
801
802
803
804
805
KAARE BERG A.S.


HARALD HÅRFAGRES GATE 12 – (46/71)
8. ETASJE PLAN
806
807
808
809
810
KAARE BERG A.S.


HARALD HÅRFAGRES 12 – (46/71)
KJELLERPLAN.
Sportsrom
Sportsrom
Oljefyrrom
106
402
303
405
505
302
604
801
805
702
705
701
102
704
103
101
501
301
401
601
201
603
203
202
802
305
804
605
503
KAARE BERG A.S.


HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/ 71)
KJELLERPLAN.
KÅRE BERG A.S.
310
410
110
610
810
710
308
208
407
709
609
509
409
309
209
807
806
307
809
109
506
107
707
510
210
507
607
Sportsrum.
706
408
508
608
808
708
Sportsrum.
205
108
206
306
406
602
606
404
304
204
502
504
105
207
Sykler
703
403
803
104
Elektr. vaskeri
Vaskeri
Varmesentral
Søppelrum
Heismaskin

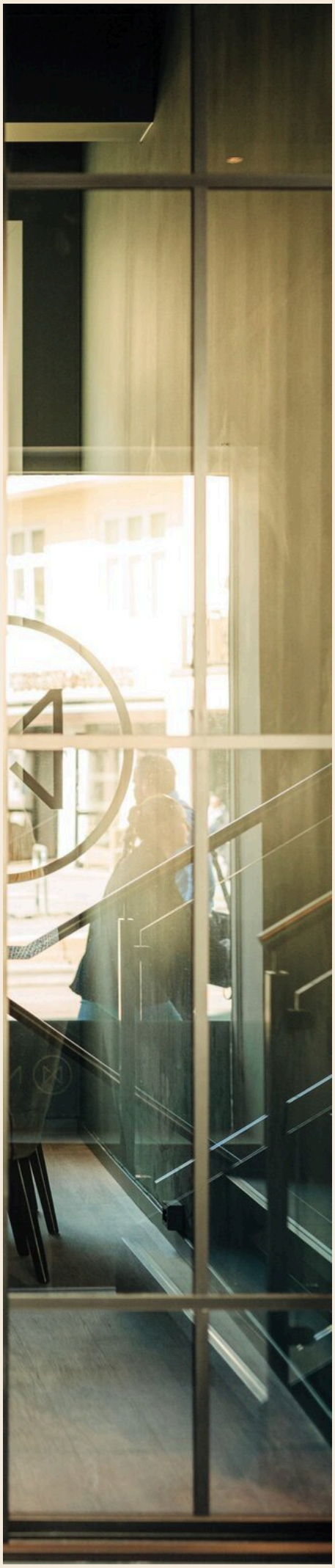

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
SITUASJONSPLAN.
Gardeveien
Harald Hårfagres gate
Åsveien
46/11
46/74
12
17
Oslo 4/3-74
KAARE BERG A.S.
Avskriftens riktighet bekreftes

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

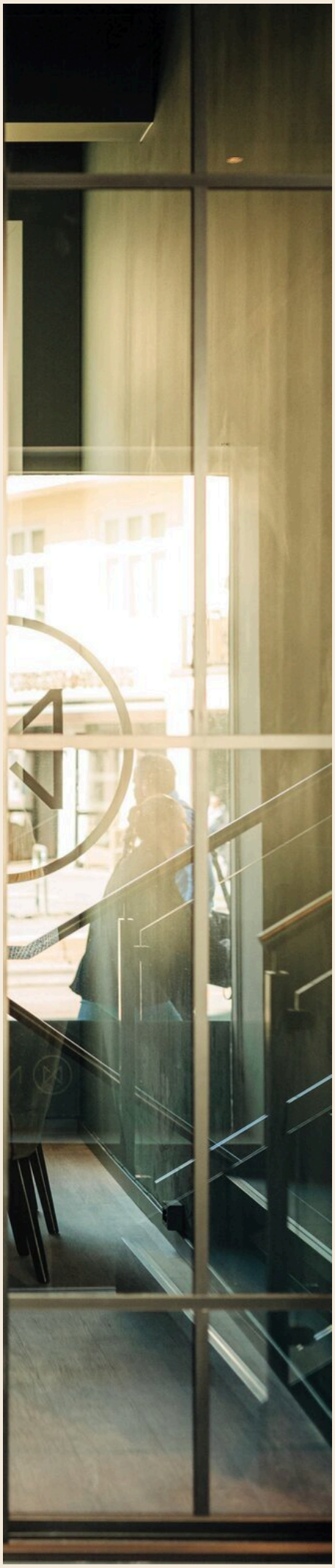
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0251/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Harald Hårfagres gate 12C 0363 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 71, snr 38 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Emilie Amundsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
e.amundsen@nordvikbolig.no
481 73 075



Filippa Myhrberg
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.myhrberg@nordvikbolig.no
458 57 820

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: