NORDVIK

Harald Hårfagres gate 12B

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Harald Hårfagres gate 12B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.09.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende og lekker 2(3)-roms med sydvestvendt balkong! Peis | Varmtvann og fyring inkl | Sentral og rolig beliggenhet

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 550 983,-**
Fellesgjeld	**249 893,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 317,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Andel**

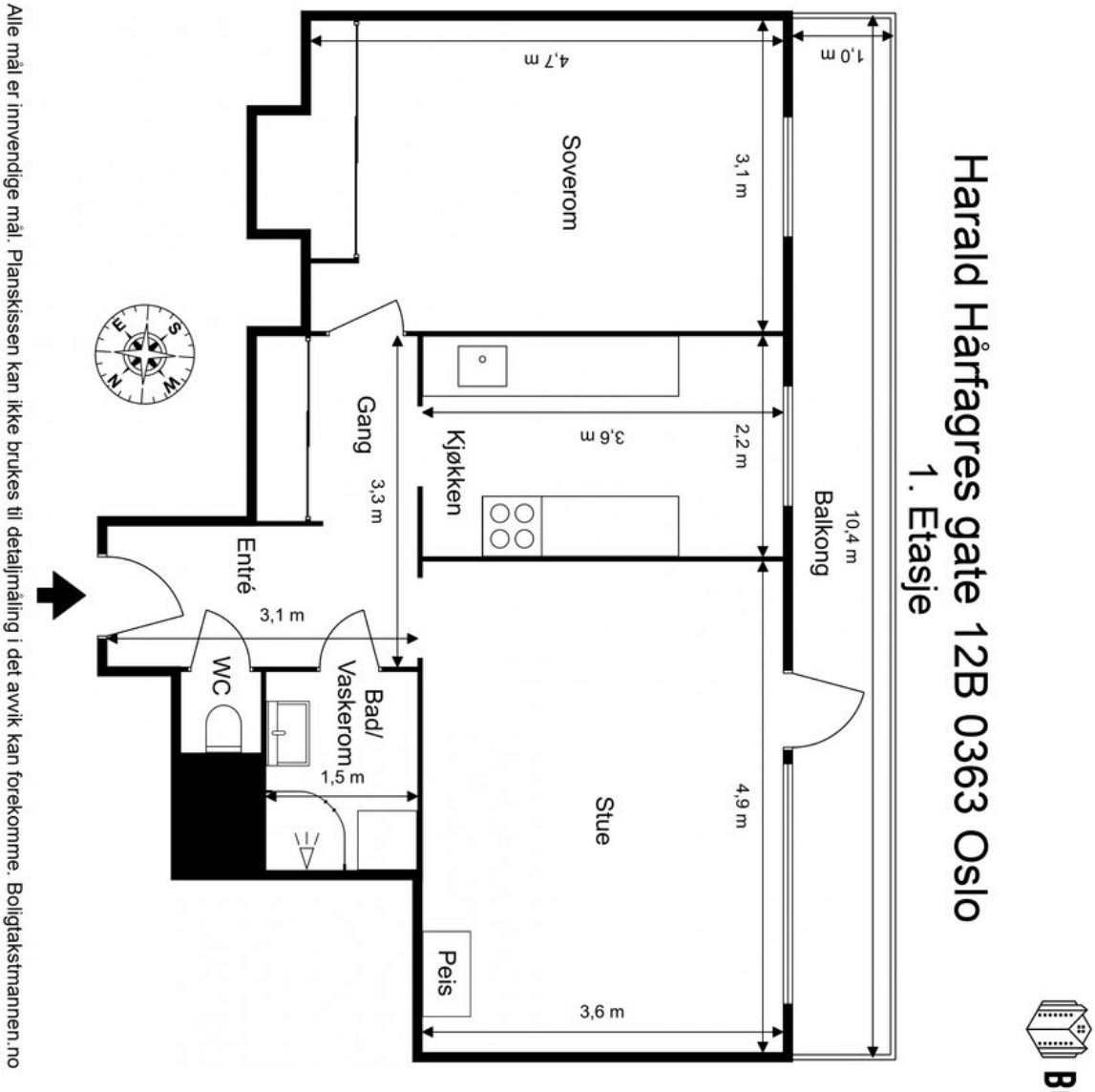
Kort fortalt

Velkommen til Harald Hårfagres gate 12B, en meget lys og innbydende 2-roms andelsleilighet beliggende i en høy 1. etasje på attraktive Majorstuen. Beliggenheten er sentral, men samtidig tilbaketrukket og usjenert. Leiligheten har en svært god og fleksibel planløsning, og alle rommene har en behagelig romfølelse. Her bor du med kort gangavstand til alt av kafeer, restauranter, shopping og offentlig kommunikasjon, samt populære grøntområder som Frognerparken og Stensparken i umiddelbar nærhet.

Vinduer og balkongdør fra 2024
Adskilt pent, moderne kjøkken
Baderom pusset opp i regi av borettslaget 2019
Heis (nye heiser i 2026)
Parkeringsmuligheter*
A-konto fyring og varmtvann inkl.
Grønt og frodig
IN-ordning på lån

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm


























Your
comfort
zone
will
kill you.

Garderoben er i like utførelse som i gangen





Tilbake i entréen har du adkomst til badet og WC

På det flislagte badet med varme i gulvet består innredningen av servant, speilskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0424/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Harald Hårfagres gate 12B, 0363 OSLO
Gnr 46, bnr 71, snr 4 i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Harald Hårfagres Gate 12 Brl, org.nr. 933758281

Selger
Knut Olav Bydal

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
249 893,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 549 893,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 550 983,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 560 483,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
1

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entre, gang, WC-rom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det følger med en kjellerbod merket med "H0104", på ca. 2,9m².

Innhold
Leiligheten inneholder entré, gang, separat WC, bad, soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong.
I tillegg disponerer boligen ekstern bod i kjelleren.

Standard
ENTRÉ
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré og gang som gir et godt førsteinntrykk. Herfra har du praktisk adkomst til alle leilighetens rom. Inngangsdøren er solid, samt både lyd- og brannisolert.

LYS STUE MED UTGANG TIL FLOTT BALKONG
Stuen fremstår som lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med naturlig plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Stuen har en sjarmerende åpen peis som skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en herlig, overbygd og sydvestvendt balkong på ca. 10 m² med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir den store balkongen en naturlig forlengelse av stuen – perfekt for hyggelige stunder, utemøbler og gassgrill, med utsikt mot et frodig

og grønt fellesareale.

SEPARAT KJØKKEN
Pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er lys under overskapene, og malte flater i partiet mellom underskap og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap med frys. For ekstra trygghet er det montert både komfyrvakt og vannstoppsystem (aquastopp).

ROMSLIG SOVEROM
Leiligheten har ett stort og ekstra romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Store vindusflater skaper en lys og behagelig atmosfære, og rommet har flere innredningsmuligheter.

BADEROM OG SEPARAT WC
Baderommet har flislagte overflater på gulv og vegger, og ble oppgradert i regi av borettslaget i 2019. Det er innredet med servant, speilskap og en dusjsone med innfellbare glassdører. Det er også klart opplegg for vaskemaskin. I tillegg har leiligheten et separat toalettrom (WC) med innebygd sisterne, plassert praktisk til ved entréen.

OPPBEVARING
Boligen har gode lagringsmuligheter. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 m². I tillegg er det tilgang til felles sportsbod, felles vaskerom og felles sykkelparkering i kjelleren.

ØVRIG TEKNISK INFORMASJON
Vinduer og balkongdør: Utstyrt med energieffektivt 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Glassene er stemplet med produksjonsår 2014.
Oppvarming: Varmtvann og oppvarming er felles for bygget, og leiligheten varmes effektivt opp via radiatorer (vannbåren varme) som er utstyrt med termostater. Det er i tillegg elektriske varmekabler på badet og åpen peis i stuen.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via lufteventiler i yttervegg og luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, praktisk plassert i felles trappeoppgang.

Parkering
Biloppstillingsplasser administreres av styret. Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse på biloppstillingsplass. Biloppstillingsplass følger ikke med i salg av bolig. Sameiet har et begrenset antall biloppstillingsplasser som leies ut til beboerne etter ansiennitetsprinsippet. Parkeringsleie er kr. 650,- pr. mnd. Kjøper kan etter overtagelse søke styret om plass, som leier ut etter ledighet og eventuelt venteliste. Ønsker man EL-lader vil den enkelte bruker måtte betale for eget forbruk samt en abonnementsavgift. Ladere ble installert i 2025.

Det er ingen gjesteparkeringsplasser i sameiet.

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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er et mindre vedlikeholdsprosjekt i sameiet som gjelder mindre endringer på taket.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport fra forrige salg i 2024

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? Ja, tilstandsrapport fra forrige salg i 2024

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: Det skjer endringer på "NRK"-tomta

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er en tvist knyttet til selger av leiligheten som gjelder den historiske økonomien i borettslaget, se egen beskrivelse i salgsoppgave

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det pågår for tiden et heisprosjekt som vil øke felleskostnadene, se egen beskrivelse i salgsoppgave

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det er en tvist knyttet til selger av leiligheten som gjelder den historiske økonomien i borettslaget, se egen beskrivelse i salgsoppgave. Det har også vært flere innbrudd i kjeller med innbruddsforsøk i boder, også i min bod uten at gjerningsmannen lykkes. Sameiet har nå byttet låssystem og gitt ut nye nøkler til ytterdøra for å motvirke flere innbrudd.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Andelsleilighet beliggende i 1. etg. Eier av adkomstdokumenter er Harald Hårfagres gate 12 AS. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/mur og er utvendig kledd med malt murpuss. Taket er flatt trolig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken - Avtrekk
- Toalettrom
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon og loft
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk på balkong ble målt til ca 96 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin følger med boligen. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Korttidsutleie (som Airbnb) av hele boligen er begrenset til maksimalt 30 døgn per kalenderår. Det kreves ikke godkjennelse fra styret, men styret skal varsles om slik utleie. Andelseieren kan fritt ta opp i husstanden og leie ut deler av boligen, såkalt hybelutleie.

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands

senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad. I tillegg er det peis i stue.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 317,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader Sameiet kr 2 866,-
Renter/avdrag lån i sameiet kr 1 738,-
Felleskostnader BRL kr 253,-
Akonto fjernvarme kr 514,-

De øvrige felleskostnadene utgjør bl.a forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, internett m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

Formuesverdi
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget er en del av sameiet sin kollektiv avtale om fibernett med GlobalConnect.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget er tilknyttet Sameiet HARALD HÅRFAGRES GATE 12. Hver andel tilsvarer en seksjon i sameiet. Hele Harald Hårfagres gate 12 har 80 leiligheter. 23 av disse er andelsleiligheter i borettslaget HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL. Det er sameiet som har vedlikeholdsansvar for bygningsmassen. Det er foreslått at borettslaget skal oppløses.

Det vises til følgende vedtak fra generalforsamlingen i HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL:
"Styret foreslår at borettslaget oppløses og slås sammen med sameiet. Dagens organisering – med to juridiske enheter som deler samme bygning og fellesarealer medfører unødvendig dobbeltarbeid, høyere kostnader (ca. NOK 100 000 ekstra årlig for borettslaget) og til dels uklare ansvarsforhold. Styret mener derfor at en sammenslåing vil gi en enklere, mer effektiv og mer fremtidsrettet organisering til det beste for andelseierne. Vi tror også at en ryddigere og mer oversiktlig eier- og driftsstruktur kan bidra til å styrke verdiene i eiendommene.

Rettslig utgangspunkt:
For å oppløse borettslaget må vilkårene i Burettslaglova kapittel 11 være oppfylt. Etter § 11-1 må oppløsningen vedtas på to generalforsamlinger etter hverandre, hvorav den ene må være den ordinære. På begge generalforsamlingene må minst 2/3 av alle andelseierne stemme for vedtaket. Merk at kravet om 2/3 flertall gjelder ikke bare for de som møter opp, men for alle beboere. I tillegg er det krav om at laget må ha kontroll over økonomien. Dette innebærer at det må skaffes en total oversikt over alle verdier, utgifter og eventuelle fordringer mot laget som helhet. Dette må deretter gjøres opp. Først ved betaling av fordringer, hvis det er midler igjen etter dette, skal dette
utbetales til andelseierne.

Foreløpig arbeid:
Styret har innhentet en utredning fra advokatfirmaet Brækhus, som konkluderer med at sammenslåingen ikke vil medføre store kostnader for den enkelte andelseier. Kun et tinglysningsgebyr på NOK 1000 (se vedlegg 1, Skattemessig vurdering). De har også levert en «dreiebok» (se vedlegg 2, Tilbud og dreiebok) for hvordan oppløsning og sammenslåing i praksis skal gjennomføres. Brækhus har gitt et tilbud på å gjennomføre oppløsningen til en fastpris på kr. 50.000 eks. mva. Styret i sameiet har vedtatt at de kan dekke halvpartene av kostnadene til arbeidet med inntil kr. 50.000.

Styret har jobbet med å klarlegge økonomisk status for borettslaget. Som nevnt under det rettslige utgangspunktet, må styret ha kontroll over alle økonomiske forhold før en oppløsning og sammenslåing kan foretas. Det arbeides fortsatt mye med dette

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler videreføring av oppløsning av borettslaget, men understreker at sammenslåingen først kan skje når alle nødvendige avklaringer er gjort. Vi ber om generalforsamlingens støtte til forslaget, slik at vi

sammen kan skape en mer effektiv og bærekraftig organisering for alle beboere.

Vedtak:
HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL (org nr.: 933 758 281) oppløses slik at enhetene innlemmes i SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12 (org nr.: 980 311 937) dersom følgende forutsettinger er oppfylt:
1. Opprydding av økonomien i borettslaget. Borettslaget sitt styre kan først sammenkalle til ekstraordinær generalforsamling for endelig beslutning om oppløsning når det er kontroll på økonomien og utestående krav er forsøkt inndrevet.
2. Avregning av felleskostnader, fjernvarme og IN-lån skal være sluttført og meddelt den enkelte andelseier. Håndtering av den totale avregningen behandles som egen sak på ekstraordinær generalforsamling nødvendig for endelig vedtak om oppløsning."

Hvis borettslaget blir oppløst slik som foreslått av styret vil leiligheten bli en selveier-leilighet i sameiet HARALD HÅRFAGRES GATE 12, med de rettigheter og forpliktelser som følger med denne eierformen.

Til orientering opplyses det om at selger har reklamert overfor tidligere selger på forhold som knytter seg til manglende opplysninger om økonomien i borettslaget på tidspunktet hvor selger kjøpte leiligheten (desember 2024), herunder om manglende regnskapsføring. Borettslaget leverte i juni 2026 regnskap for 2024 og 2025, og fører nå regnskap løpende.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 249 893,-pr. 09.09.2026

Handelsbanken
IN lån
LÅnenummer: 8398.72.79608.
Innfrielsesdato 20.04.2049
Renter: 6,59%
Restgjeld: 12 871 424,-

Borettslagets andeler har sine respektive seksjoner i Sameiet Harald Hårfagres gate 12. Sameiet har et lån som alle seksjoner har en andel av, hvorpå enkelte andeler i borettslaget har en andel av lånet i sameiet. Ved salg opplyser vi om oppdatert andel av felles lån i sameiet for den aktuelle andelen, siden hver andel bærer de totale kostnader som gjelder for seksjonen den representerer i sameiet. Det er IN-ordning på dette lånet, med mulighet for innfrielse en gang i året.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 viste et underskudd på kr 201 130
Inneværende år er budsjettert med underskudd på kr 52 196

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad i borettslaget/sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 80021354

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 839 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er rolige med grønne omgivelser. Det er enkel adkomst til bakgården som også byr på gode solforhold/kveldssol og sittegrupper. Den felles hagen er svært barnevennlig og er perfekt for lek og hyggelige stunder.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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 på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra

Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Harald Hårfagres gate 12 ligger meget sentralt og rolig til til i et attraktivt område på Majorstuen. Like i nærheten finner du butikker, kaféer, restauranter, samt barer, natteliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til populære Majorstukrysset, Bogstadveien og Frognerparken.

Leiligheten har en gunstig intern beliggenhet i forhold til innsyn fra begge sider.

Dagligvarehandelen kan legges til Coop Extra, som befinner seg omtrent like utenfor døren. I tillegg er det søndagsåpen dagligvarehandel like ved og gangavstand til flere gode matforretninger, Meny i Bogstadveien eller Colosseum og Jacobs på Colosseum.

For den handleglade er det kort avstand til en av Oslos mest populære og eksklusive handlegater, Bogstadveien. Det er også kun en kort spasertur videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og cafeér. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger i umiddelbar nærhet med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Sats ved Colosseum Park, Fresh fitness i Sporveisgata, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- /joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett.

Marienlystparken ligger et steinkast unna og byr på lekeplasser, minigolf og et hyggelig rekreasjonsområde. I tillegg ligger Jessenløkken i umiddelbar nærhet – et av Oslos mest særpregede og attraktive grøntområder.

Det er gangavstand til Majorstuen skole, Universitetet i Oslo (Blindern), Oslo MET og sykkelavstand til BI i Nydalen. Det er flere barnehager i nærområdet.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives godt!

Litt historie:

Området rundt Harald Hårfagres gate 12 har navn etter løkken Marienlyst som lå under Nedre Birken gård. Harald Hårfagres gate 12 ble bygget i 1938, som en av syv lamellblokker. Begrepet lamellblokk kommer av blokkens standardform og oppstilling i regelmessige grupper. Arkitektene bak de syv lamellblokkene mellom Suhms gate og Hammerstadgaten var inspirert av den sveitisk-franske arkitekten og maleren Le Corbusier (1887-1965) og med nettopp hans ideer om luft, lys og få smykkende detaljer. Den arkitektoriske retningen er også kjent som funkis.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for følgende tiltak:
Harald Haarfagres gate 12A-D - Vaaninghus - Ferdigattest - 1943
Harald Haarfagres gate 12A-D - Utskifitng rør m.m. - Ferdigattest - 2011
Harald Haarfagres gate 12 - Rehabilitering av våtrom - Ferdigattest - 2020

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "byggeområde for boliger" og følger reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 (endret reguleringsbestemmelser S-2937, datert 01.10.1987). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i området:

Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201718902 - Reguleringssak
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06910
Mottatt sak:18.12.2017
NRKs bygninger på Marienlyst er uegnet for en moderne mediebedrift. NRK vurderer derfor flytting og ønsker å utvikle eiendommen på Marienlyst til andre formål. Riksantikvaren har foreslått fredning av deler av Kringkastingshuset med omkringliggende arealer. I tillegg til Kringkastingshuset har Byantikvaren registrert Fjernsynshuset med bevaringsinteresse. Området tenkes utviklet med en stor andel boliger. Kringkastingshuset bevares i henhold til fredningsforslag. Det antas foreløpig at området vil kunne utvikles med ca 80% boliger og ellers næring og tjenesteyting. Service og annen publikumsrettet virksomhet legges i 1. etasje mot fotgjengerforbindelser og plasser. Det innpasses barnehage som min. dekker områdets eget behov.

Pågående byggesaker i området:
Harald Hårfagres gate 12 D - åpning i bærevegg
Saksnummer: 202522430
Siste bevegelse: Siste dok. 22.12.2025

Harald Hårfagres gate 12 B og C - utskifting av heiser
Saksnummer: 202521557
Siste bevegelse: Siste dok. 16.12.2025

Harald Hårfagres gate 12A - endring av bærekonstruksjoner i bygg
Saksnummer: 202522533
Siste bevegelse: Siste dok. 13.02.2026

Suhms gate 20 A-D - etterisolering
Saksnummer: 202514180
Siste bevegelse: Siste dok. 04.06.2026

Suhms gate 19 - midlertidig brannstasjon - Marienlyst brannstasjon
Saksnummer: 202518157

Schønings gate 43 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202520114
Siste bevegelse: Siste dok. 03.06.2026

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

933758281/3:
27.08.2026 - Dokumentnr: 976599 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 874,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefter kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 157,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. september 2026

Ansvarlig megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Harald Hårfagres gate 12B

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	6 min 0.5 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 0.8 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

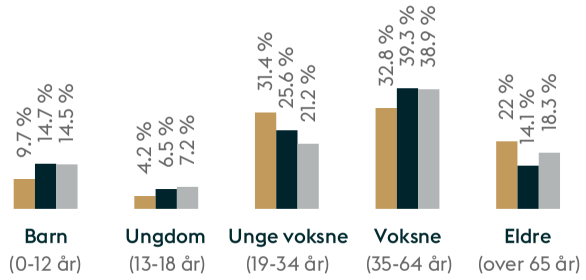
Offentlig transport

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	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (1-5 år...	57 barn	1 min 0.1 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)	45 barn	4 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	61 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
EVO Majorstua	8 min

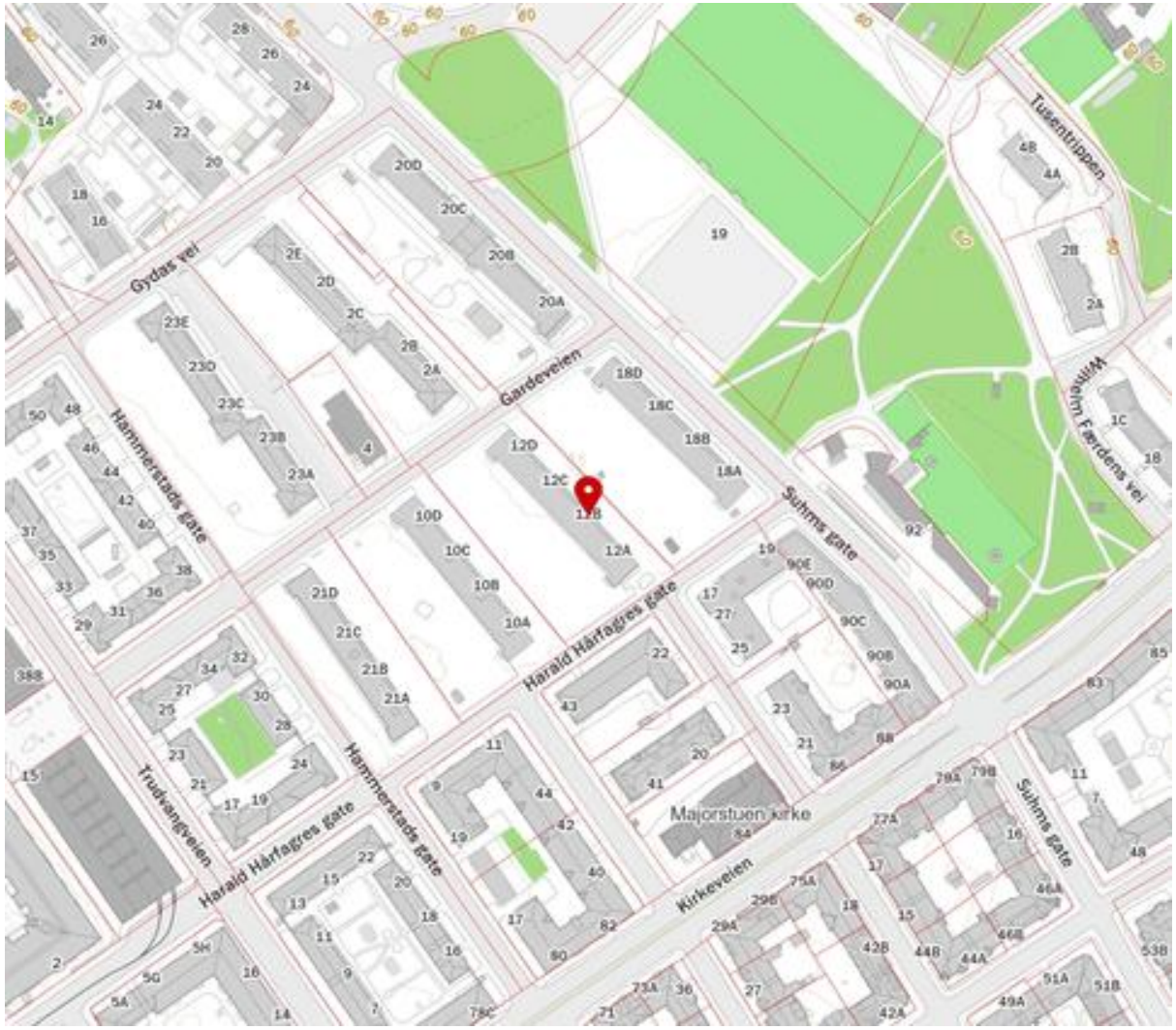
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Harald Hårfagres gate 12 B 0363 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1939
BRA:	56 m^2
BRA-i:	53 m^2
Rapportdato:	7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	5	0	3

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Harald Hårfagres gate 12 B
0363 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Toalettrom	- utilstrekkelig ventilasjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Vannbåren varme	- vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom. - Ventilasjon	- det registreres ikke utilstrekkelig ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- vegger av betong på våtrommet.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong ble målt til ca 96 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.9.2026	**7.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Knut Olav Bydal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Harald Hårfagres gate 12 B, 0363 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**46**	Bruksnr:	**71**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**3**	Leilighetsnr:	**H0102**		
Byggeår:	**1939**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Andels leilighet beliggende i 1. etg. Eier av adkomstdokumenter er Harald Hårfagres gate 12 AS.
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong/mur og er utvendig kledd med malt murpuss. Taket er flatt trolig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**53**	**53** Entre, gang, WC-rom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**56**	**53**	**3**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en kjellerbod merket med "H0104", på ca. 2,9 m2. Det opplyses at eieren har disponert bodene siden innflytting, og styret har bekreftet at eieren disponerer den aktuelle boden. Syd-vestvendt overbygd balkong på ca. 10 m2 med tilgang fra stuen. Felles vaskerom og sportsbod i kjelleren. Felles eiet tomt på ca. 4.783 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for leie av biloppstillingsplass i sameie som deles etter ansiennitet, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen ble i regi av sameie renovert i 2014.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen er ikke plassert over innvendige rom og er ikke tekket. Den ble renovert i regi av sameiet i 2014. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindu og balkongglass er stemplet 2014.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer og balkongdør har 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, og glassene er stemplet 2014. Inngangsdøren er lyd- og brannisolert, og innvendige dører har malte dørblader. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er yngre enn 35 år.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 8 mm
Gang - ca. 6 mm
Soverom – ca. 6 mm

Oppsummering — **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er foretatt skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viser en høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt på ca. 8 mm i stue, ca. 6 mm i gang og ca. 6 mm i soverom. Målte avvik ligger innenfor det som anses akseptabelt for boligens alder og konstruksjon.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en teglsteinspipe. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Pipen er ikke innkledd. Det anbefales at det innhentes tilsyn fra det lokale brann- og feievesenet for å bekrefte at ildsted og skorstein er i forskriftsmessig og driftssikker stand. Ildsted ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen.

6.6 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Laminat på gulv malte overflater vegg og himling. Kjøkkeninnredningen fra med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap med frys. Radiator. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet har laminat på gulv samt malte overflater på vegg og himling. Kjøkkeninnredningen har hvite glatte fronter med over- og underskap, lys under overskapene og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap med frys, samt montert komfyrvakt og aquastopp. Radiator. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekksluften renses gjennom filter og føres tilbake til rommet i stedet for å ledes ut. Det er registrert avvik ved løsningen. Omluftsvifte gir mindre effektiv fjerning av fukt, os og matlukt enn ventilasjon med avkast til det fri, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og luktdannelse i kjøkkenet. Etablering av avtrekk med avkast til det fri bør vurderes for å bedre ventilasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft. Det anbefales å etablere avtrekk over koketopp, fortrinnsvis med avtrekk til det fri eller via godkjent ventilasjonsløsning.

6.7 Lovlighet / HMS

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

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong ble målt til ca 96 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100 cm over ferdiggulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.8 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

Beskrivelse:
Toalettrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet har naturlig ventilasjon hvor luftutskiftingen skjer via ventiler og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ved funksjonstest ble det påvist avvik på ventilasjonens funksjon, og ventilasjonseffekten kan variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Utilstrekkelig luftutskifting kan over tid gi økt fuktbelastning i rommet. Det er ikke påvist fukt eller skader på toalettet, og utstyr og innredning er uten registrerte skader. Klosettet har innebygd sisterne, og det er ikke påvist manglende drenering av lekkasjevann fra denne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.

6.9 Avløpsrør — TG-1

Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast, og innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.10 Vannledninger — TG-2



Vannmåler og stoppekran for kaldt og varmt vann på kjøkkenet er synlig plassert og lett tilgjengelige på vaskerom.

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør på baderom ble skiftet i 2019, i forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Deler av vannrør på kjøkkenet har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber og plast (rør i rør), og vannrørene på baderommet ble skiftet i 2019 i forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert, det er ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen ble testet og fungerer som tiltenkt. Det er montert fordelerskap uten registrerte avvik. Deler av vannrørene på kjøkkenet har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsforstyrrelser, og utskifting av de eldre rørene bør påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er etter min mening ingen umiddelbare behov for utskiftning av vannrør, men det anbefales å skifte disse ut med nyere vannrørssystem ved renovering av kjøkken.

6.11 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeløp.



Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**

Det vil ikke være mulig å fremskaffe samsvarserklæring på alt av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap plassert i felles trappeoppgang. Det foreligger kursfortegnelse, og det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, samt at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og samsvarserklæring på arbeid utført etter 01.01.1999 lar seg ikke fullt ut fremskaffe.

Kursfortegnelse sikringsskap.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.12 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til bemerkninger.

6.13 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Nyere radiatorer med termostater er blitt montert i regi av sameie. Radiatorene er plassert i stuen, på soverom og på kjøkkenet.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vannbåren varme via radiatorer plassert i stue, på soverom og på kjøkken. Radiatorene er av nyere dato med termostater, montert i regi av sameiet. Det er ikke påvist lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil. Deler av tilhørende vannrør har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og driftsforstyrrelser med alderen, og utskifting eller oppgradering må påregnes på sikt.

6.14 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.15 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og lufteventiler på yttervegg. Omluftsfilter på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene og lufteventiler i yttervegg, samt omluftsfilter på kjøkkenet. Ventilasjonen tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger. Manglende ventilasjonskapasitet etter dagens standard kan over tid gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktrelaterte problemer dersom luftskiftet er utilstrekkelig.

6.16 Våtrom: Bad/vaskerom. — TG-2



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Generell beskrivelse

Våtrommet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Vegghøyskap. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt oppgradert i regi av sameie i 2019.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Veggene på badet er flislagt. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fugene, og det ble ikke påvist bom bak flisene ved kontroll. Det er heller ikke plassert vindu eller dør i våtsonen, og det er ikke observert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Veggflatene fremstår i tilfredsstillende stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Gulvet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ingen fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Badet har sluk i plast og banemembran under flis med dokumentert utførelse. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger samt baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har ikke innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:

- Det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

Beskrivelse:
Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Våtrommet har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ved kontroll ble det påvist avvik i luftbevegelsen. Naturlig ventilasjon påvirkes av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten vil derfor variere gjennom året. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid gi økt fuktbelastning i rommet med risiko for kondens og muggdannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Dette må kontrolleres opp mot vedtektene til sameie om det er tillatt å installere elektrisk avtrekk eller ikke.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da veggen mot dusjsonen ikke var tilgjengelig. Det er i stedet utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 samt søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsonene, og fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier verken inne på våtrommet eller fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1. etasje



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
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
20-0424/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harald Hårfagres gate 12B, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Knut Olav Bydal

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

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er et mindre vedlikeholdsprosjekt i sameiet som gjelder mindre endringer på taket.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport fra forrige salg i 2024

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? Ja, tilstandsrapport fra forrige salg i 2024

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: Det skje endringer på "NRK"-tomta

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er en tvist knyttet til selger av leiligheten som gjelder den historiske økonomien i borettslaget, se egen beskrivelse i salgsoppgave

---

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?

Ja

Beskriv: Det pågår for tiden et heisprosjekt som vil øke felleskostnadene, se egen beskrivelse i salgsoppgave

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en tvist knyttet til selger av leiligheten som gjelder den historiske økonomien i borettslaget, se egen beskrivelse i salgsoppgave. Det har også vært flere innbrudd i kjeller med innbruddsforsøk i boder, også i min bod uten at gjerningsmannen lykkes. Sameiet har nå byttet låssystem og gitt ut nye nøkler til ytterdøra for å motvirke flere innbrudd.

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: 20-0424/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Knut Olav Bydal	**2026-09-10**

Identifikasjon

Knut Olav Bydal

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

VEDTEKTER FOR HARALD HARFAGRES GATE 12 BRL

(Org.nr. 933758281)

Sist oppdatert i generalforsamling 02.06.26

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, sist endret 01.01.26.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget er tilknyttet Sameiet HARALD HÅRFAGRES GATE 12. Hver andel tilsvarer en seksjon i sameiet.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

Andelseierne har ikke plikt til å gjøre innskudd i laget eller i et konkursbo ut over det som følger av Burettslaglova § 3-1 om andel, § 2-10 om borettsinnskudd og § 5-19 om felleskostnader.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 23 andeler, pålydende kr 5000. Andelene består av følgende seksjoner i Sameiet Harald Hårfagres gate 12 (seksjon i sameiet i parentes): 1 (1), 2 (2), 3 (4), 4 (8), 5 (9), 6 (15), 7 (21), 8 (26), 9 (31), 10 (33), 11 (35), 12 (41), 13 (43), 14 (50), 15 (51), 16 (55), 17 (59), 18 (62), 19 (69), 20 (70), 21 (73), 22 (76), 23 (78).

Total andelskapital er således 115.000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel. Fysiske personer og selskaper eller andre sammenslutninger kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, jfr. pkt. 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere, og underretter sameiestyret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i Borettslaget.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter Ekteskapsloven § 68 eller Husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

3.2.1 Korttidsutleie og delvis fremleie

Korttidsutleie (som Airbnb) av hele boligen er begrenset til maksimalt 30 døgn per kalenderår. Det kreves ikke godkjennelse fra styret, men styret skal varsles om slik utleie.

Andelseieren kan fritt ta opp i husstanden og leie ut deler av boligen, såkalt hybelutleie.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Sameiets husordensregler gjelder for borettslaget.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

For andelseierens vedlikeholdsplikt gjelder seksjonseiernes vedlikeholdsplikt i henhold til pkt. 5-1 i sameiets vedtekter tilsvarende.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter Burettslaglova §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Det er Sameiet HH12 som ivaretar ansvaret for drift og vedlikehold av eiendommen. Sameiets vedlikeholdsplikt følger av sameiets vedtekter punktene 4-3 om parkeringsplassene og 5-2 om fellesarealer mm. Borettslaget har ikke selvstendig vedlikeholdsplikt.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret i sameiet utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnadene omfatter kostnader som faktureres fra sameiet for den enkelte andel i henhold til sameiets fordelingsnøkkel for kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig.

I tillegg faktureres andelseierne for kostnader knyttet til drift av borettslaget. Disse kostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra en fordelingsnøkkel basert på den enkelte andels areal.

Felleskostnadene faktureres månedlig sammen med et akontobeløp for fjernvarme, renter og avdrag på andelens IN lån. Eiendomsskatt faktureres månedlig for de leilighetene dette gjelder.

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig Burettslaglova $ 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter Tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og Burettslaglova § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. For en andel med flere eiere kan det bare bli gitt en stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Burettslaglova § 5-22 og § 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter Burettslaglova eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av Burettslaglova eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Årsmøte i Sameiet Harald Hårfagres gate 12

Styret i borettslaget har ansvar for samarbeid og kommunikasjon med sameiestyret. Styreleder representerer borettslaget ved en stemme med 23 stemmers vekt i sameiets årsmøte. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget i forkant av sameiets årsmøte, for behandling av saker som skal behandles der.

7.9 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

Et eventuelt vederlag til styret skal fastsettes av generalforsamlingen.

7.10 Styrets oppgaver og myndighet

Borettslagets styre skal sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Sameiestyret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret kan gjøre avtale om forretningsførsel, og gir instruks. Forretningsfører skal i samråd med styret sørge for at alle felleskostnadene blir dekket av andelseierne etter hvert som kostnader påløper.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår. Revisor skal møte i generalforsmalingen når det skal behandles saker som gjør dette nødvendig. Ut over dette har revisor rett til å møte i generalforsamlingen.

8.2 Forsikring

Borettslaget er medforsikret i samme polise som sameiet.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen. med mindre loven stiller strengere krav. Vedtekter som er i strid med loven, bortfaller senest ett år etter at loven ble iverksatt.

Oslo, 2.6.2026

Vedlegg:

Sameiets vedtekter
Sameiets husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere/ leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 16-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhånds-godkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhånds-godkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader som gjelder bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere.

Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/andelshaver selv ta hånd om bort-kjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. FELLESAREALER

Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

Oslo, 15.5.2024

Thomas Løvsland

Protokoll for ordinær generalforsamling 2026
i Harald Hårfagres Gate 12 Brl org.nr. 933758281

Møtedato:	tirsdag, 2. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Harald Hårfagres gate 12, hos Vinje
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Svein Håpnes foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Siri Mykland foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
15 andelseiere
6 fullmakter
Totalt 21 av 23 stemmer
Vedtak: Godkjent
*2 personer mottok 2 fullmakter ,som er i strid med borettslagsloven. Disse ble dermed forkastet. Således var det 21 stemmeberettigede under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent
*Sak 8.2 ble behandlet først, grunnet viktigheten av alles deltagelse og behandling av denne saken og enkelte i forsamlingen var nødt til å forlate møte tidlig.
*En eier forlot møtet etter behandling avstemming av sak 8.2 ble gjennomført

---

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 blir fremlagt på et eget ekstraordinært møte.

Styreleder orienterte om situasjonen rundt regnskapet og hvorfor det innen dette møtet ikke er fremlagt noe endelig årsregnskap for 2024 ennå.

Document ID: a364ce32-9f8e-4ec2-af9f-7578cdb81d71

Forslag til vedtak:
Behandling og vedtak om regnskap 2024 og 2025 gjennomføres som ordinær GF del 2 innen juni måned. Møtet gjennomføres elektronisk i BRL sin portal. Informasjon rundt møteform sendes ut til alle i forkant. Forslag ble godkjent.

4. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 blir fremlagt på et eget ekstraordinært møte.
(«Uvanligeheter» på begge regnskap vil fremheves i noter)

Forslag til vedtak:
Behandling og vedtak om regnskap 2024 og 2025 gjennomføres som ordinær GF del 2 innen juni måned. Møtet gjennomføres elektronisk i BRL sin portal. Informasjon rundt møteform sendes ut til alle i forkant. Forslag ble godkjent.

---

5. Budsjett for 2026
Borettslagets «egne kostnader» ble informert om av styret som en kommentar til budsjett 2026.

Vedtak: Ingen vedtak, kun til informasjon.

---

6. Godtgjørelse til styret
Det er ikke foreslått noe honorar for perioden.

---

7. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Svein Håpnes	På valg: 2027
Styremedlem	Baard Johannes Johannessen	På valg: 2027
Styremedlem	Kari Mariken Vinje	På valg: 2027
Styremedlem	Anne-Marie Lindrup	På valg: 2027
Styremedlem	Erik Livingstone Steenbuch Agersborg	På valg: 2027

Valg:
Ingen valg skal gjennomføres i år.

Document ID: a364ce32-9f8e-4ec2-af9f-7578cdb81d71

8. Innkomne saker

8.1 Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Borettslagets vedtekter ble forfattet i forbindelse med stiftelsen av borettslaget, er datert 15.05.2024 og signert 'Thomas Løvsland for Urban Holding AS. Gjeldende vedtekter er lite tilpasset borettslagets organisasjonsmessige relasjon til Sameiet Harald Hårfagres gate 12.

Styret har derfor gjennomgått vedtektene av 15.05.2024, avsjekket med Lov om burettslag og tilpasset teksten dagens situasjon, der Sameiet HH12 – og ikke borettslaget - ivaretar drift og vedlikehold av eiendommen og krever inn felleskostnader til driften.

Forslag til vedtak (krever 2/3 flertall):
Fremlagte forslag til endringer foreslås godkjent.
*3 eiere forlot møtet før behandling av denne saken.

Vedtak:
Saken ble enstemmig godkjent.

8.2. Forslag om oppløsning av borettslaget Harald Hårfagres gate 12 BRL

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Bakgrunn
Styret foreslår at borettslaget oppløses og slås sammen med sameiet. Dagens organisering – med to juridiske enheter som deler samme bygning og fellesarealer medfører unødvendig dobbeltarbeid, høyere kostnader (ca. NOK 100 000 ekstra årlig for borettslaget) og til dels uklare ansvarsforhold. Styret mener derfor at en sammenslåing vil gi en enklere, mer effektiv og mer fremtidsrettet organisering til det beste for andelseierne. Vi tror også at en ryddigere og mer oversiktlig eier- og driftsstruktur kan bidra til å styrke verdiene i eiendommene.

Rettslig utgangspunkt
For å oppløse borettslaget må vilkårene i Burettslaglova kapittel 11 være oppfylt. Etter § 11-1 må oppløsningen vedtas på to generalforsamlinger etter hverandre, hvorav den ene må være den ordinære. På begge generalforsamlingene må minst 2/3 av alle andelseierne stemme for vedtaket. Merk at kravet om 2/3 flertall gjelder ikke bare for de som møter opp, men for alle beboere.

I tillegg er det krav om at laget må ha kontroll over økonomien. Dette innebærer at det må skaffes en total oversikt over alle verdier, utgifter og eventuelle fordringer mot laget som helhet. Dette må deretter gjøres opp. Først ved betaling av fordringer, hvis det er midler igjen etter dette, skal dette utbetales til andelseierne.

Foreløpig arbeid

Document ID: a364ce32-9f8e-4ec2-af9f-7578cdb81d71

Styret har innhentet en utredning fra advokatfirmaet Brækhus, som konkluderer med at sammenslåingen ikke vil medføre store kostnader for den enkelte andelseier. Kun et tinglysningsgebyr på NOK 1000 (se vedlegg 1, Skattemessig vurdering). De har også levert en «dreiebok» (se vedlegg 2, Tilbud og dreiebok) for hvordan oppløsning og sammenslåing i praksis skal gjennomføres.
Brækhus har gitt et tilbud på å gjennomføre oppløsningen til en fastpris på kr. 50.000 eks. mva. Styret i sameiet har vedtatt at de kan dekke halvpartene av kostnadene til arbeidet med inntil kr. 50.000.

Styret har jobbet med å klarlegge økonomisk status for borettslaget. Som nevnt under det rettslige utgangspunktet, må styret ha kontroll over alle økonomiske forhold før en oppløsning og sammenslåing kan foretas. Det arbeides fortsatt mye med dette.

Ulemper
Foreløpige undersøkelser fra styret, tyder på at borettslaget har en rekke krav som vi kan rette mot Urban Holding. Foreløpig verdi av disse er NOK 372 432,-. Dersom borettslaget og sameie blir slått sammen før disse fordringen er gjort opp, vil kravet forsvinne da det ikke lenger har en kreditor og ikke kunne inndrives ytterligere. Styret vil forsøke å inndrive disse pengene så lenge det lar seg gjøre, men vi ser at en eventuell rettslig prosess kan
ta langt tid. Dette bør ses opp mot de løpende kostnadene som påløper den enkelte ved å holde borettslaget «i live».

Fordeler
Utover de fordelene som allerede er løftet frem under forslagets bakgrunn, ser styret også følgende tilleggseffekter ved en sammenslåing:

- Ett beslutningsorgan (ett styre, ett årsmøte én økonomi) gir enklere beslutningsprosesser og tydeligere ansvarsforhold.
- Mer effektiv bruk av profesjonelle leverandører (forretningsfører, revisor, forsikring) og bedre forhandlingsposisjon når avtaler inngås samlet.
- Mer forutsigbar og oversiktlig kommunikasjon for beboere med ett kontaktpunkt og én felles informasjonskanal.
- Enklere budsjett- og kostnadsstyring med mindre administrasjon.
- Redusert juridisk og praktisk kompleksitet ved fremtidige prosesser
- Ryddigere struktur kan oppleves mer forståelig for banker, kjøpere og meglere, og kan dermed bidra til en smidigere omsetning av enheter.
- I et sameie har den enkelte som regel mer frihet til utleie, kontra i et borettslag hvor dette er strengere regulert.

Forutsetninger
En av generalforsamlingene som vedtar oppløsning av borettslaget, må være den ordinære. Slik styret ser det taler hensynet til fremdrift og økonomi for at vedtaket, med de forbeholdende som er listet opp, godkjennes av generalforsamlingen. Dette gjør at en oppløsning kan gjennomføres så tidlig som mulig. Vi blir ikke nødt til å vente til neste år, som er neste mulighet for ordinær generalforsamling. Dette er grunnen til at vedtaket har en rekke forutsetninger som må være oppfylt før oppløsning kan gjennomføres. Det er kun dersom disse forutsetningene er oppfylt at oppløsning og sammenslåing vil skje.

Styret vil jobbe for å avklare disse forutsetningene før det innkalles til en ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtak. Da kan styret også redegjøre for om det er noen økonomiske konsekvenser ved en oppløsning.

Document ID: a364ce32-9f8e-4ec2-af9f-7578cdb81d71

Forslag til vedtak
Styret anbefaler videreføring av oppløsning av borettslaget, men understreker at sammenslåingen først kan skje når alle nødvendige avklaringer er gjort.
Vi ber om generalforsamlingens støtte til forslaget, slik at vi sammen kan skape en mer effektiv og bærekraftig organisering for alle beboere.

Vedtak:
HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL (org nr.: 933 758 281) oppløses slik at enhetene innlemmes i SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12 (org nr.: 980 311 937) dersom følgende forutsettinger er oppfylt:

1. Opprydding av økonomien i borettslaget. Borettslaget sitt styre kan først sammenkalle til ekstraordinær generalforsamling for endelig beslutning om oppløsning når det er kontroll på økonomien og utestående krav er forsøkt inndrevet.
2. Avregning av felleskostnader, fjernvarme og IN-lån skal være sluttført og meddelt den enkelte andelseier. Håndtering av den totale avregningen behandles som egen sak på ekstraordinær generalforsamling nødvendig for endelig vedtak om oppløsning.

Vedlegg:
- Advokathuset Brækhus: Skattemessig vurdering (for andelseierne av en oppløsning av borettslaget Harald Hårfagres gate 12 BRL).
- Advokathuset Brækhus: Tilbud og dreiebok for oppløsning (av borettslaget Harald Hårfagres gate 12 BRL).

Vedtak:
21 av 23 stemmer for forslaget. Ingen stemmer mot, 2 fullmakter ble erklært ugyldig.
Forslaget er godkjent.

8.3 Eventuelt

Møtet ble avsluttet klokken 19:50. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Svein Håpnes	Navn: Siri Mykland

Document ID: a364ce32-9f8e-4ec2-af9f-7578cdb81d71

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: a364ce32-9f8e-4ec2-af9f-7578cdb81d71

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.

2026-06-03 11:31:59 UTC+00:00

Svein Jørgen Håpnes

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-44617

2026-06-03 15:33:30 UTC+00:00

Siri Mykland

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-3476206

Document ID: a364ce32-9f8e-4ec2-af9f-7578cdb81d71

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nydalsveien 33
0484OSLO

Deres ref.: 20-0424/26
Vår ref.: 659-1-03/9943
Dato: 01.09.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Harald Hårfagres Gate 12 Brl.

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:	**Harald Hårfagres Gate 12 Brl**
Organisasjonsnummer:	933758281
Gårds- og bruksnummer:	46 / 71
Seksjons-/andelsnummer:	03
Adresse:	Harald Hårfagres gate 12 B, 0362 OSLO
Eier/medeier:	Bydal, Knut Olav

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Sameiet	2 866.00
Renter/avdrag lån i sameiet	1738.00
Felleskostnader BRL	253.00
Akonto fjernvarme	1800.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 657.00**

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. 94**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 0

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Harald Hårfagres Gate 12 Brl har ingen lån per 01.09.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Det er ingen forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Styret skal godkjenne nye eiere, se borettslagets vedtekter.
Forsikring:	Borettslaget er en del av bygningsforsikringen til sameiet. Polisenummer 80021354 Gjensidige forsikring ASA
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Se husordensregler.
Internett/TV:	Borettslaget er omfattet av avtalen til Sameiet Harald Hårfagres gate 12, som har en kollektiv avtale med Global Connect.
Nøkler:	Bestilles av styret og bekostes av den enkelte eier.
Skilt:	Bestilles av styret og bekostes av den enkelte eier.
Øvrig informasjon:	Borettslaget er en del av Sameiet Harald Hårfagres gate 12.
Diverse	Borettslagets andeler har sine respektive seksjoner i Sameiet Harald Hårfagres gate 12. Sameiet har et lån som alle seksjoner har en andel av, hvorpå enkelte andeler i borettslaget har en andel av lånet i sameiet. Ved salg opplyser vi om oppdatert andel av felles lån i sameiet for den aktuelle andelen, siden hver andel bærer de totale kostnader som gjelder for seksjonen

	den representerer i sameiet. Det er IN-ordning på dette lånet, med mulighet for innfrielse en gang i året.

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. 01.09.2026:	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, - inkl. 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:	Svein Håpnes
Epost:	brl-harald-harfagresgt-12@styremail.no;sveinj.hapnes@gmail.com

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.

Harald Hårfagres Gate 12 Brl

2025

Årsregnskap for Harald Hårfagres Gate 12 Brl

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		4 492 146	3 862 704	0	1 990 054
Andre inntekter		14 152	4 245	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**4 506 298**	**3 866 949**	**0**	**1 990 054**
Renhold		0	-2 100	0	0
Strøm og nettleie		12 490	261 672	0	0
Andre driftskostnader		0	10 547	0	0
Reparasjon og vedlikehold	2	857 337	168 065	0	0
Eksterne tjenester	2	60 879	72 355	0	109 700
Serviceavtaler	2	9 479	0	0	0
Andre kostnader	2	3 767 242	4 371 680	0	1 932 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 707 427**	**4 882 219**	**0**	**2 042 250**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-201 130**	**-1 015 270**	**0**	**-52 196**
DRIFTSRESULTAT:		**-201 130**	**-1 015 270**	**0**	**-52 196**
Finansinntekter		0	863	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**0**	**863**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-201 130**	**-1 014 407**	**0**	**-52 196**
Resultat		**-201 130**	**-1 014 407**	**0**	**-52 196**
Overført annen egenkapital		**-201 130**	**-1 014 407**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-201 130**	**-1 014 407**	**0**	**0**

Balanse

Harald Hårfagres Gate 12 Brl

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	3	1 333 605	1 333 605
Sum varige driftsmidler		**1 333 605**	**1 333 605**
Sum anleggsmidler		**1 333 605**	**1 333 605**
Kundefordringer		503 539	568 090
Forskuddsbetalte kostnader		7 237	0
Sum fordringer		**510 776**	**568 090**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	742 743	113 080
SUM OMLØPSMIDLER		**1 253 518**	**681 170**
SUM EIENDELER		**2 587 123**	**2 014 775**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		115 000	115 000
Overkursfond		2 448 957	2 448 957
Sum innskutt egenkapital		**2 563 957**	**2 563 957**
Annen egenkapital		-1 216 092	-1 014 962
Sum opptjent egenkapital		**-1 216 092**	**-1 014 962**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**1 347 865**	**1 548 995**
Leverandørgjeld		222 101	36 880
Annen kortsiktig gjeld		1 017 157	428 900
Sum kortsiktig gjeld		**1 239 258**	**465 780**
SUM GJELD		**1 239 258**	**465 780**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 587 123**	**2 014 775**

OSLO,
Harald Hårfagres Gate 12 Brl

Svein Jørgen Håpnes
Styrets leder

Kari Mariken Vinje
Styremedlem

Baard Johannessen
Styremedlem

Anne-Marie Lindrup
Styremedlem

Erik Livingstone Steenbuch Agersborg
Styremedlem

Disponible midler

Harald Hårfagres Gate 12 Brl

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**215 390**	**0**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-201 130	-1 014 407
Endring anleggsmidler	0	1 333 605
B. Årets endring i disponible midler	**-201 130**	**-2 348 012**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**14 260**	**-2 348 012**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	510 776	568 090
Kontanter og Bank	742 743	113 080
Omløpsmidler	**1 253 518**	**681 170**
Kortsiktig gjeld	-1 239 258	-465 780
Disponible midler	**14 260**	**215 390**

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.

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

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 486 942
Fakturert ekstrainnbetalinger	3 005 204
Andre inntekter	14 152
Sum driftsinntekter	**4 506 298**

Note 2 Driftskostnader

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold prosjekt	857 337
Sum reparasjon og vedlikehold	**857 337**

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	13 816
Forretningsførsel og regnskap	38 400
Tredjepartsopplysninger	6 163
Annen fremmed tjeneste	2 500
Sum eksterne tjenester	**60 879**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	9 479
Sum serviceavtaler	**9 479**

Andre kostnader

	2025
Felleskostnader	3 746 726
Lisens og systemkostnader	6 000
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 604
Gebyrer ved purring	4 403
Annen kostnad	884
Sum andre kostnader	**3 767 242**

Note 3 Anleggsmiddel

Anleggsmiddel Bokført Verdi pr 31.12.2024

Boliger inkl. tomter	**1 333 605**

Anleggsmiddel og tilhørende balanseførte verdier er videreført i borettslagets regnskap som følge av fusjon med Harald Hårfagres gate 12 AS. Verdiene er innarbeidet basert på tilgjengelig saldobalanse og regnskapsmateriale mottatt fra tidligere regnskapsfører. Fullstendig underliggende dokumentasjon og historisk spesifikasjon for anleggsregisteret har ikke vært tilgjengelig ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	742 743
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**742 743**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Egenkapital

	Andelskapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	115 000	2 448 957	-1 014 962	**1 548 995**
Årsresultat	0	0	-201 130	**-201 130**
Saldo 31.12	**115 000**	**2 448 957**	**-1 216 092**	**1 347 865**

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

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

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

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

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinær generalforsamling i Harald Hårfagres Gate 12 Brl

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 02.06.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: HH12 A, 3. etasje hos Mariken Vinje

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025**
   Styrets årsberetning for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Foreslås tatt til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisor er Velle Revisjon.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Revisor er Velle Revisjon.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

5. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det er ikke foreslått noe honorar for perioden.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Svein Håpnes	På valg: 2027
Styremedlem	Baard Johannes Johannessen	På valg: 2027
Styremedlem	Kari Mariken Vinje	På valg: 2027
Styremedlem	Anne-Marie Lindrup	På valg: 2027
Styremedlem	Erik Livingstone Steenbuch Agersborg	På valg: 2027

Kandidater til styreverv:
Ingen er på valg i år.

8. INNKOMNE SAKER

8.1. Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Borettslagets vedtekter ble forfattet i forbindelse med stiftelsen av borettslaget, er datert 15.05.2024 og signert 'Thomas Løvsland for Urban Holding AS. Gjeldende vedtekter er lite tilpasset borettslagets organisasjonsmessige relasjon til Sameiet Harald Hårfagres gate 12.

Styret har derfor gjennomgått vedtektene av 15.05.2024, avsjekket med Lov om burettslag og tilpasset teksten dagens situasjon, der Sameiet HH12 – og ikke borettslaget - ivaretar drift og vedlikehold av eiendommen og krever inn felleskostnader til driften.

Forslag til vedtak:
Fremlagte forslag til endringer foreslås godkjent.

8.2. Forslag om oppløsning av borettslaget Harald Hårfagres gate 12 BRL

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Bakgrunn

Styret foreslår at borettslaget oppløses og slås sammen med sameiet. Dagens organisering – med to juridiske enheter som deler samme bygning og fellesarealer medfører unødvendig dobbeltarbeid, høyere kostnader (ca. NOK 100 000 ekstra årlig for borettslaget) og til dels uklare ansvarsforhold. Styret mener derfor at en sammenslåing vil gi en enklere, mer effektiv og mer fremtidsrettet organisering til det beste for andelseierne. Vi tror også at en ryddigere og mer oversiktlig eier- og driftsstruktur kan bidra til å styrke verdiene i eiendommene.

Rettslig utgangspunkt

For å oppløse borettslaget må vilkårene i Burettslaglova kapittel 11 være oppfylt. Etter § 11-1 må oppløsningen vedtas på to generalforsamlinger etter hverandre, hvorav den ene må være den ordinære. På begge generalforsamlingene må minst 2/3 av alle andelseierne stemme for vedtaket. Merk at kravet om 2/3 flertall gjelder ikke bare for de som møter opp, men for alle beboere.

I tillegg er det krav om at laget må ha kontroll over økonomien. Dette innebærer at det må skaffes en total oversikt over alle verdier, utgifter og eventuelle fordringer mot laget som helhet. Dette må deretter gjøres opp. Først ved betaling av fordringer, hvis det er midler igjen etter dette, skal dette utbetales til andelseierne.

Foreløpig arbeid

Styret har innhentet en utredning fra advokatfirmaet Brækhus, som konkluderer med at sammenslåingen ikke vil medføre store kostnader for den enkelte andelseier. Kun et tinglysningsgebyr på NOK 1000 (se vedlegg 1, Skattemessig vurdering). De har også levert en «dreiebok» (se vedlegg 2, Tilbud og dreiebok) for hvordan oppløsning og sammenslåing i praksis skal gjennomføres. Brækhus har gitt et tilbud på å gjennomføre oppløsningen til en fastpris på kr. 50.000 eks. mva. Styret i sameiet har vedtatt at de kan dekke halvpartene av kostnadene til arbeidet med inntil kr. 50.000.

Styret har jobbet med å klarlegge økonomisk status for borettslaget. Som nevnt under det rettslige utgangspunktet, må styret ha kontroll over alle økonomiske forhold før en oppløsning og sammenslåing kan foretas. Det arbeides fortsatt mye med dette.

Ulemper

Foreløpige undersøkelser fra styret, tyder på at borettslaget har en rekke krav som vi kan rette mot Urban Holding. Foreløpig verdi av disse er NOK 372 432,-. Dersom borettslaget og sameie blir slått sammen før disse fordringen er gjort opp, vil kravet forsvinne da det ikke lenger har en kreditor og ikke kunne inndrives ytterligere. Styret vil forsøke å inndrive disse pengene så lenge det lar seg gjøre, men vi ser at en eventuell rettslig prosess kan

ta langt tid. Dette bør ses opp mot de løpende kostnadene som påløper den enkelte ved å holde borettslaget «i live».

Fordeler
Utover de fordelene som allerede er løftet frem under forslagets bakgrunn, ser styret også følgende tilleggseffekter ved en sammenslåing:

- Ett beslutningsorgan (ett styre, ett årsmøte én økonomi) gir enklere beslutningsprosesser og tydeligere ansvarsforhold.
- Mer effektiv bruk av profesjonelle leverandører (forretningsfører, revisor, forsikring) og bedre forhandlingsposisjon når avtaler inngås samlet.
- Mer forutsigbar og oversiktlig kommunikasjon for beboere med ett kontaktpunkt og én felles informasjonskanal.
- Enklere budsjett- og kostnadsstyring med mindre administrasjon.
- Redusert juridisk og praktisk kompleksitet ved fremtidige prosesser
- Ryddigere struktur kan oppleves mer forståelig for banker, kjøpere og meglere, og kan dermed bidra til en smidigere omsetning av enheter.
- I et sameie har den enkelte som regel mer frihet til utleie, kontra i et borettslag hvor dette er strengere regulert.

Forutsetninger
En av generalforsamlingene som vedtar oppløsning av borettslaget, må være den ordinære. Slik styret ser det taler hensynet til fremdrift og økonomi for at vedtaket, med de forbeholdende som er listet opp, godkjennes av generalforsamlingen. Dette gjør at en oppløsning kan gjennomføres så tidlig som mulig. Vi blir ikke nødt til å vente til neste år, som er neste mulighet for ordinær generalforsamling. Dette er grunnen til at vedtaket har en rekke forutsetninger som må være oppfylt før oppløsning kan gjennomføres. Det er kun dersom disse forutsetningene er oppfylt at oppløsning og sammenslåing vil skje.

Styret vil jobbe for å avklare disse forutsetningene før det innkalles til en ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtak. Da kan styret også redegjøre for om det er noen økonomiske konsekvenser ved en oppløsning.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler videreføring av oppløsning av borettslaget, men understreker at sammenslåingen først kan skje når alle nødvendige avklaringer er gjort.
Vi ber om generalforsamlingens støtte til forslaget, slik at vi sammen kan skape en mer effektiv og bærekraftig organisering for alle beboere.

Vedtak:
HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL (org nr.: 933 758 281) oppløses slik at enhetene innlemmes i SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12 (org nr.: 980 311 937) dersom følgende forutsettinger er oppfylt:

1. Opprydding av økonomien i borettslaget. Borettslaget sitt styre kan først sammenkalle til ekstraordinær generalforsamling for endelig beslutning om oppløsning når det er kontroll på økonomien og utestående krav er forsøkt inndrevet.

2. Avregning av felleskostnader, fjernvarme og IN-lån skal være sluttført og meddelt den enkelte andelseier. Håndtering av den totale avregningen behandles som egen sak på ekstraordinær generalforsamling nødvendig for endelig vedtak om oppløsning.

Vedlegg:
- Advokathuset Brækhus: Skattemessig vurdering (for andelseierne av en oppløsning av borettslaget Harald Hårfagres gate 12 BRL).
- Advokathuset Brækhus: Tilbud og dreiebok for oppløsning (av borettslaget Harald Hårfagres gate 12 BRL).

Forslag til vedtak:

8.3. Eventuelt

Årsberetning, borettslaget Harald Hårfagres gate 12 BRL

Rapporteringsperiode

Etter godt samarbeid blant de nye andelseierne i borettslaget Harald Hårfagres gate 12 (HH12) BRL, ble det gjennomført en forsinket Ordinær Generalforsamling 8. desember 2025. Årsberetningen er for perioden fra desember 2025 til mai 2026.

Sammensetning av nytt styre i borettslag HH12 BRL

Svein J Håpnes, 12A, Styreleder

Kari Mariken Vinje, 12A
Baard Johannes Johannessen, 12B
Anne-Marie (Mia) Lindrup, 12C
Erik Livingstone Steenbuch, 12D

Styrets fokus

Hovedfokus for styret har vært å få kontroll over midler og økonomi i borettslaget. I tillegg, utrede muligheten og konsekvensene av en oppløsning av borettslaget HH 12 BRL med påfølgende innlemming i Sameiet HH12.

Styret har slitt med å få kontakt med daglig leder i Urban Bolig Holding AS (Urban), Thomas Løvsland, som tidligere eier og styreleder. Først i mai dette år fikk vi oversendt nødvendig og lovpålagt dokumentasjon fra opprettelsen av borettslaget.

Styret har etter valget i desember 2025 gjennomført flere møter med Norian, 11 styremøter, 1 ekstraordinær generalforsamling i borettslaget, 2 møter med sameiet og deltagelse på Sameiet HH12 sitt årsmøte 2026.

Større saker behandlet av styret

De viktigste sakene behandlet av styret:

<u>Opprydding, og samarbeid med forretningsfører i ECIT Norian:</u>

- Målet er et godkjent regnskap for 2024 og 2025. Samarbeidet har vært vanskelig da det ikke har vært prioritert nok ressurser i ECIT Norian for opprydding. Styret har krevd utskifting av eiendomsforvalter i februar, men ny ressurs er enda ikke på plass.

- Det er også avdekket avvik mellom skatteopplysninger rapportert fra Sameiet HH12, og opplysninger innmeldt til Skatteetaten fra borettslagets forretningsfører. ECIT Norian vil korrigere opplysningene og innberette riktige opplysninger til Skatteetaten når årsregnskapene for 2024 og 2025 er avsluttet.
- ECIT Norian understøtter vårt arbeid med å gjennomgå økonomien fra borettslagets opprettelse. Dette for å avklare at belasting av utgifter er riktig i tillegg til å avregne og etablere en balanse for et eventuelt krav mot Urban. Dette har tatt tid, og er enda ikke sluttført.
- Opprydding etter at tidligere styreleder Thomas Løvsland, overførte kr 850 000 fra borettslagets driftskonto til Urban. Saken er politianmeldt. Pengene ble tilbakeført i februar 2026, men har krevd mye oppfølging fra styret.
- I mars informerte styret andelseierne om at det var nødvendig å øke fellesutgiftene fra 1. mai 2026 for å få regnskapet i balanse. Fellesutgiftene har hele tiden vært for lave til å dekke borettslagets reelle utgifter.
    - En økning i fellesutgiftene fra sameiet fra 1. juli 2025, ble aldri gjennomført i borettslaget av det tidligere styret. Vi jobber med å avklare eventuelle krav mot det tidligere styre og/eller megler.
- Mislighold av informasjonsplikten til Privatmegleren Park ved salg. Det er usikkerhet om prospektene er korrekte, og om regler for oppgjørsrutiner ved overdragelse er fulgt. Informasjon til andelseiere er under utarbeidelse.
- Ansvarsforsikring for borettslaget HH12 BRL. Det ble i mars 2026 avklart at vi er inkludert i forsikringen som er tegnet av Sameiet HH12, i Gjensidige.
- Revidering av vedtekter for borettslaget HH12 BRL. En foreløpig gjennomgang av gjeldende vedtekter viser at disse ikke gjenspeiler de faktiske forhold og ikke er iht. lovens krav. Forslag til reviderte vedtekter legges frem i ordinær generalforsamling.
- I mai hadde styret fått nok opplysninger om misforhold rundt driften av borettslaget under det tidligere styret, til at en informasjonspakke kunne deles med den enkelte andelseier for et mulig krav under den enkeltes eierskifteforsikring. Styret vil følge opp saken mot den enkelte andelseier og IF sin advokat partner. Foreløpig har styret blitt informert om at 13 andelseiere har levert skademelding til IF. Styret følger opp.

<u>Forberedende aktiviteter for mulig oppløsning av borettslaget HH12 BRL:</u>

- Utredning av konsekvenser for oppløsning av borettslaget og innlemming i sameiet. Advokatfirma Brækhus ble engasjer etter at det ble innhentet tilbud fra i alt 3 advokatfirmaer med kompetanse på denne type saker (se også egen sak).
- Før oppløsning og innlemming i sameiet må regnskap og budsjett være godkjent, og borettslagets økonomiske drift være forsvarlig. Eventuelle utestående krav mot Urban vil gå tapt hvis dette ikke er løst før borettslaget oppløses, siden det er borettslaget som er kreditor.

- Styret har tidlig i mai fått informasjon om at beløpet som er under innkreving gjennom ECIT Norian sin kredittinstitusjon ECPay, er på totalt NOK 372 423,-. Styret jobber videre med å få en fullstendig oversikt på delkravene og status på disse.

Forberedelser Årsmøte i Sameiet HH12:

- Ekstraordinær generalforsamling 1-2026, hvor agenda var behandling av saker til Sameiet HH12 sitt årsmøte, samt informasjon om borettslagstyrets arbeid så langt. Møtet ble avholdt 24. mars 2026, og 18 andelseiere møtte.
- Utarbeidelse av forslag til vedtektsendringer i Sameiet HH12, slik at borettslaget blir representert i sameiets styre.

Styrets deltagelse på sameiets årsmøte 2026

Borettslagets styre samt 1 andelseier stilte på Sameiet HH12 sitt årsmøte 26. mars 2026. Styret presenterte vårt forslag til vedtektsendringer i Sameiet HH12, som tok utgangspunkt i at vi ønsket et bedre samarbeide og en styreplass i Sameiet HH12.

Vårt forslag fikk ikke det nødvendige flertallet. Som en konsekvens av dette trakk borettslaget sine kandidaturer til valget i sameiet sitt styre, men stilte et forslag om kvartalsvise koordineringsmøter mellom sameiet og borettslaget. Sistnevnte forslag ble akseptert av sameiets styre.

Koordineringsmøte med styret i Sameiet Harald Hårfagres gate 12

Den 28. april hadde borettslagsstyret det første koordineringsmøtet med sameiestyret.

Av saker som ble tatt opp var:

- Fremdrift på heisprosjektet, som er på tid og budsjett. Ellers ble vi informert om at Schindler har fraskrevet seg det tekniske driftsansvaret på de resterende heisene (B og C). I tillegg informerte borettslaget om muligheter for offentlige støtteordninger til oppussing av oppgangene.
- Det ble også informert om fuktinntrenging i 7. etasje (fra 8. etasje), et problem som kun lar seg løse gjennom en ombygging. Vi antar at et slikt prosjekt eventuelt vil tas opp på neste årsmøte i sameiet.
- Vedlikeholdsplan: Borettslaget etterspurte om det var opprettet en vedlikeholdsplan, noe sameiet svarte negativt på da forhold er tatt fortløpende. De informerte bl.a. at det blir et mindre vedlikehold på fjernvarmeanlegget etter iverksetting av 'sommer' stansen, med bl.a. installering av bedre partikkelfiltre for å redusere slitasjen.
- Det ble også avtalt en minnelig løsning gjennom ECIT Norian for en faktura angående skadedyrkontroll for sameiet, feilbetalt av det forrige borettslagsstyret.

- Saker relatert til 'oppryddingen' i økonomien i borettslaget. Vi informerte om at vi nå begynner å få kontroll på avregningen for fjernvarme. Dog vil det være formålstjenlig om sameiet kan dele noen forbruksdata som gjør vår jobb lettere. På samme måte informerte borettslaget om at vi vil ha behov for tilgang til grunnlagsdata for å kunne gjøre en tilsvarende validering på håndteringen av IN-lån for den enkelte andel.
- Bekreftelse på at forsikringen av Harald Hårfagres gate 12 i Gjensidige er gyldig for alle boenheter, samt både sameie- og borettslagsstyret.
- Vi informerte om status på mulig oppløsning av borettslaget.

Oppløsning av Borettslaget HH12

Styret har inngått en avtale om bistand til oppløsning av borettslaget med advokatfirmaet Brækhus. Firmaet skal levere en utredning av mulige økonomiske og skattemessige konsekvensene av en oppløsning. I tillegg innbefatter det leveranse av en «dreiebok» for hvordan en sammenslåing i praksis kan gjennomføres.

Advokatfirmaet Brækhus sin vurdering av de skattemessige sidene ved en oppløsning, konkluderer med at dette ikke vil utløse skatt for andelseierne.

«Dreieboken» for oppløsning ble levert som en del av tilbudet. Dersom vi får flertall for oppløsning av borettslaget på Ordinær Generalforsamling i år, har vi en opsjon på et oppdrag med gjennomføring av sammenslåingen til en fastpris på NOK 55 000,- eks mva. Sameiet HH12 har sagt seg villige til å dekke halvparten av disse kostnadene, opptil NOK 50 000,-.

Valg av revisor

Med bakgrunn i at styret fortsatt jobber (per 22.05.2026) med å få godkjent regnskapet for 2024 med nåværende revisor, Velle Revisjon AS, finner styret det ikke formålstjenlig å bytte revisor midt i denne prosessen. Siden det allerede er planlagt med en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten, har styret valgt å utsette valget av revisor til denne. Dette for å sikre at vi raskest mulig får på plass et godkjent regnskap for 2024, og påfølgende for 2025.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets årsberetning til etterretning.

VEDTEKTER FOR HARALD HARFAGRES GATE 12 BRL

(Org.nr. 933758281)

Sist oppdatert i generalforsamling 02.06.26

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, sist endret 01.01.26.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget er tilknyttet Sameiet HARALD HÅRFAGRES GATE 12. Hver andel tilsvarer en seksjon i sameiet.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

Andelseierne har ikke plikt til å gjøre innskudd i laget eller i et konkursbo ut over det som følger av Burettslaglova § 3-1 om andel, § 2-10 om borettsinnskudd og § 5-19 om felleskostnader.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 23 andeler, pålydende kr 5000. Andelene består av følgende seksjoner i Sameiet Harald Hårfagres gate 12 (seksjon i sameiet i parentes): 1 (1), 2 (2), 3 (4), 4 (8), 5 (9), 6 (15), 7 (21), 8 (26), 9 (31), 10 (33), 11 (35), 12 (41), 13 (43), 14 (50), 15 (51), 16 (55), 17 (59), 18 (62), 19 (69), 20 (70), 21 (73), 22 (76), 23 (78).

Total andelskapital er således 115.000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel. Fysiske personer og selskaper eller andre sammenslutninger kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, jfr. pkt. 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere, og underretter sameiestyret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i Borettslaget.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter Ekteskapsloven § 68 eller Husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

3.2.1 Korttidsutleie og delvis fremleie

Korttidsutleie (som Airbnb) av hele boligen er begrenset til maksimalt 30 døgn per kalenderår. Det kreves ikke godkjennelse fra styret, men styret skal varsles om slik utleie.

Andelseieren kan fritt ta opp i husstanden og leie ut deler av boligen, såkalt hybelutleie.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Sameiets husordensregler gjelder for borettslaget.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

For andelseierens vedlikeholdsplikt gjelder seksjonseiernes vedlikeholdsplikt i henhold til pkt. 5-1 i sameiets vedtekter tilsvarende.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter Burettslaglova §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Det er Sameiet HH12 som ivaretar ansvaret for drift og vedlikehold av eiendommen. Sameiets vedlikeholdsplikt følger av sameiets vedtekter punktene 4-3 om parkeringsplassene og 5-2 om fellesarealer mm. Borettslaget har ikke selvstendig vedlikeholdsplikt.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret i sameiet utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnadene omfatter kostnader som faktureres fra sameiet for den enkelte andel i henhold til sameiets fordelingsnøkkel for kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig.

I tillegg faktureres andelseierne for kostnader knyttet til drift av borettslaget. Disse kostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra en fordelingsnøkkel basert på den enkelte andels areal.

Felleskostnadene faktureres månedlig sammen med et akontobeløp for fjernvarme, renter og avdrag på andelens IN lån. Eiendomsskatt faktureres månedlig for de leilighetene dette gjelder.

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig Burettslaglova $ 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter Tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og Burettslaglova § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. For en andel med flere eiere kan det bare bli gitt en stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Burettslaglova § 5-22 og § 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter Burettslaglova eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av Burettslaglova eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Årsmøte i Sameiet Harald Hårfagres gate 12

Styret i borettslaget har ansvar for samarbeid og kommunikasjon med sameiestyret. Styreleder representerer borettslaget ved en stemme med 23 stemmers vekt i sameiets årsmøte. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget i forkant av sameiets årsmøte, for behandling av saker som skal behandles der.

7.9 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

Et eventuelt vederlag til styret skal fastsettes av generalforsamlingen.

7.10 Styrets oppgaver og myndighet

Borettslagets styre skal sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Sameiestyret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret kan gjøre avtale om forretningsførsel, og gir instruks. Forretningsfører skal i samråd med styret sørge for at alle felleskostnadene blir dekket av andelseierne etter hvert som kostnader påløper.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår. Revisor skal møte i generalforsmalingen når det skal behandles saker som gjør dette nødvendig. Ut over dette har revisor rett til å møte i generalforsamlingen.

8.2 Forsikring

Borettslaget er medforsikret i samme polise som sameiet.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen. med mindre loven stiller strengere krav. Vedtekter som er i strid med loven, bortfaller senest ett år etter at loven ble iverksatt.

Oslo, 2.6.2026

Vedlegg:

Sameiets vedtekter
Sameiets husordensregler

Hei,

Takk for tilbakemelding.

Basert på mottatt informasjon er faktum som følger:

1. Harald Hårfagre Gate 12 Borettslag er stiftet i 2024 ved den såkalte «borettslagsmodellen».
2. Borettslaget består av 23 andeler.
3. To andeler ble overdratt til andelshavere i 2024, de øvrige i 2025.
4. Andelshaverne består kun av fysiske personer og benyttes ikke til næringsvirksomhet, men til boligformål.
5. 100% av borettslagets leieinntekter/ dekning av felleskostnader kommer fra andelshaverne

Det planlegges oppløsning av borettslaget og omdannelse til et boligsameie med eierseksjoner, jf. Lov om eierseksjoner, og det er bedt om at vi vurderer om denne om dannelsen vil ha skattemessige konsekvenser for andelshaverne.

Ved omdanning av et borettslag til et boligsameie må borettslaget først oppløses, og en slik oppløsning anses i utgangspunktet som en realisasjon, jf. skatteloven (sktl.) § 9-2. Gevinst ved realisasjon av fast eiendom er som hovedregel skattepliktig, jf. sktl. § 5-1 (2). Så er det unntak for skatteplikt ved realisasjon av fast eiendom inkl. borettslagsandeler, jf. sktl. § 9-3, (2), når man har eid andelen i minst ett år og har bodd der i minst ett av de to siste årene før realisasjonen avtales (eier,- og botids vilkår).

Videre, uavhengig av om andelseier oppfyller eier,- og botidsvilkåret for skattefritak etter sktl. § 9-3 (2), eller ikke, har Skattedirektoratet i bindende forhåndsuttalelser(BFU 63/2003 og BFU 25/2009) uttalt at omdannelse fra borettslag til boligsameie i seg selv ikke utløse beskatning for andelshaverne hvis boligselskapet oppfyller vilkårene til skattlegging av andelshaverne etter sktl. § 7-3.

Med boligselskap. jf. sktl. § 7-3 menes et boligselskap (borettslag og boligaksjeselskap) med delt eller begrenset ansvar og med hovedformål å gi andelshaverne bolig eller fritidsbolig i hus eid av selskapet.

I henhold til sktl. § 7-3 (3) bokstav a er det et vilkår for å omfattes av sktl.§ 7-3 at minst 85% av boligselskapets leieinntekter og dekning av felleskostnadene kommer fra andelshaverne. I henhold til sktl. § 7-3 (4) forstås «andelshaver» som blant annet personlige andelshavere. Det er opplyst i denne saken at 100%, altså over 85% av felleskostnader dekkes av andelshaverne, og at samtlige andelshavere er fysiske personer.

Videre følger det av sktl. § 7-3 (6) at inntekten skal skattefastsettes på den enkelte andelshavers hånd med skattefritak for eget bruk som følger:

Bruttoinntekt fastsettes til summen av andel av:
– selskapets renteinntekter
– andre inntekter som ikke har tilknytning til selve eiendommen
– gevinst ved realisasjon av selskapets eiendommer.

Til fradrag i inntekt kommer andel av:
– selskapets rentekostnader
– tilskudd til privat tjenestepensjonsordning for ansatte i hovedstilling i selskapet
– selskapets kostnader som ikke har tilknytning til selve eiendommen
– tap ved realisasjon av selskapets eiendommer.

Uten at vi har sett regnskap antar vi at borettslagets andelshavere skattlegges som nevnt over, slik at borettslaget skattemessig faller inn under skatteloven § 7-3. **Det må dere imidlertid avklare med borettslagets regnskapsfører.**

1: 1 konvertering til eierseksjonssameie:

Videre, etter en eventuell omdannelse må hver andelseier tildeles en sameieandel/ sameiebrøk som tilsvarer andelens forholdsmessige del av borettslaget (altså verdimessig proporsjonalitet). Det må være en reell «1:1» konvertering, og ikke en transaksjon der andelseiere får kontanter eller andre eiendeler i tillegg.

Det kan **ikke** skje en verdiforskyvning mellom andelseierne gjennom f.eks.:

1. ulik seksjonsutforming uten utjevning,
2. særrettigheter til fellesareal,
3. skjev fordeling av fellesgjeld/fellesformue,
4. kontantvederlag/kompensasjoner som i realiteten er “oppgjør”.

Det må altså være de samme reelle eiere før/etter omdannelsen, og det kan ikke skje skjevdeling av nettoverdier (formue/gjeld/rettigheter) gjennom vedtekter/tilleggsavtaler. Hvis omdannelsen inneholder elementer som ligner et “oppgjør” (vederlag/utjevning) er det en risiko for at Skatteetaten behandler hele/deler som skattepliktig realisasjon eller utdeling.

Skattemessig kontinuitet:
Omdannelsen må gjennomføres som en kontinuitetsomdanning i praksis, dvs. uten skattemessig “oppgjør”/oppreguleringer som tilsier ny inngangsverdi. Felles formue og felles gjeld i sameiet må fordeles etter sameiebrøken og faktisk samsvare med den kontinuiteten som påberopes.

For å støtte at dette er en ren omorganisering (ikke verdioverføring), er det viktig at fellesposter i sameiet håndteres etter sameiebrøk/vedtatt fordelingsnøkkel.

Kort oppsummering (minimumsvilkår):

1. **Boligselskap-status** (borettslaget er et reelt boligselskap etter sktl. § 7-3).
2. **1:1-konvertering** til eierseksjonssameie (andelseierne mottar eierseksjoner).
3. **Eier-/verdikontinuitet**: samme eiere og samme forholdsmessige andeler/verdier (ingen skjevdeling/vederlagselement).
4. **Skattemessig kontinuitet** på inngangsverdier (ingen oppskrivning til markedsverdi).
5. **Korrekt fordeling av fellesposter** i sameiet etter sameiebrøk.

Basert på de opplysningene som foreligger synes borettslaget å falle innenfor skatteloven§ 7-3, slik at det i utgangspunktet vil kunne foretas en omdanning uten at det utløser skatteplikt for andelshaverne, men viktig å sikre at det skjer en reell «1:1» konvertering (eierseksjon + enerett).

Etablering/tinglysing av hjemmel i forbindelse med seksjonering kan utløse dokumentavgift (2,5 %) ved tinglysing av hjemmelsoverføring. Ved tinglysing av førstegangs overføring av hjemmel til eierseksjon (eller fysisk del av eiendom) i forbindelse med oppløsningen, betales imidlertid en fast avgift på kr 1 000 per hjemmelsoverføring (i stedet for 2,5 %), jf. Stortingsvedtak om dokumentavgift for 2026 § 1, annet punktum.

Etter omdanning til boligsameie blir den enkelte eier skattlagt for sin andel av sameiets felles skattepliktige inntekter (f.eks. renteinntekter og gevinst ved realisasjon), med fradrag for sin andel av felles fradragsberettigede kostnader (f.eks. renteutgifter og tap).

Si fra hvis dere har spørsmål eller noe er uklart. Under forutsetning av at det ikke er noen helt spesielle forhold som vi ikke har fått med oss, og dere for ørvig oppfyller vilkårene som nevnt over, så tenker vi det ikke skal være nødvendig å innhente en bindende forhåndsuttalelse.

.

Med vennlig hilsen / Kind regards,

Hjørdis Larsen
Senioradvokat | Senior Lawyer

BRÆKHUS

Brækhus Advokatfirma AS, Roald Amundsens gate 6, 0161 Oslo, Postboks 1369 Vika, 0114 Oslo, Norway
Mob: +47 901 10 411 | Tel: +47 23 23 90 90 | Org.nr: 933 326 071
www.braekhus.no | LinkedIn | LovLytt

BRÆKHUS

Til styret i Harald Hårfagres Gate 12 BRL

c/o Ecit Norian AS

Postboks 1095 Sentrum

0104 Oslo

Deres referanse:	Vår referanse:	Ansvarlig advokat:	Oslo, 13.01.2026
OPPLØSNING BRL	N/A	Christian Engelstad	

TILBUD FOR UTREDNING OG OPPLØSNING AV HARLAD HÅRFAGRES GATE 12 BRL OG INNLEMMING I SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

Vi viser til dialog og brev fra styret datert 08.01.206, hvor Brækhus Advokatfirma AS er bedt om å inngi pristilbud på bistand i forbindelse med oppløsningen av Harald Hårfagres Gate 12 BRL.

1) **Redegjørelse av økonomiske konsekvenser for den enkelte andelseier.**

En oppløsning av borettslaget, der andelseierne overtar egen bolig samt en forholdsmessig andel av felles eiendeler og gjeld, vil normalt kunne gjennomføres uten skattemessige konsekvenser, såkalt «skattemessig kontinuitet». Dette innebærer at oppløsningen under visse omstendigheter ikke anses som en realisasjon (salg) som utløser gevinst eller tap skattemessig. Dette gjelder også for andelseiere som ikke oppfyller kravene til skattefritak basert på bo- og eiertid. Andelseiernes opprinnelige kjøpesum for borettsandelen videreføres som inngangsverdi, og eventuell skattemessig gevinst eller tap vurderes først ved et senere salg av det som senere blir en selveierleilighet i Sameiet Harald Hårfagres Gate 12.

I motsetning til ved salg av andelsleiligheter vil det ved senere salg av selveierleilighetene påløpe dokumentavgift. Kjøperne av leilighetene må derfor ha noe mer kapital tilgjengelig. Etter vår erfaring er likevel denne ulempen begrenset sammenlignet med fordelene ved å oppløse borettslaget.

De 23 seksjonene som i dag eies av Harald Hårfagres gate 12 BRL, må overskjøtes til de enkelte andelseierne. Overskjøtingen vil skje i samsvar med adresselisten fra forretningsfører, slik at riktig seksjon overføres til riktig andelseier. På nåværende tidspunkt beregnes det ikke dokumentavgift ved tinglysing av skjøter hvor seksjonen overføres fra borettslaget til andelseieren. Per i dag påløper et gebyr på kr. 1 000-. per skjøte og et tinglysingsgebyr på kr. 545-. per innsendt skjøte. Gebyrene kan endres. Dersom det blir endringer på gebyrene, vil styret bli varslet om dette.

Ved endelig oppløsning av borettslaget vil borettslagandelene automatisk bli slettet fra borettslagsregisteret. Banker som har pant i den enkelte andelsleilighet vil da miste sin panterett. Det er derfor viktig at den enkelte andelseier tar kontakt med egen bank kan

Brækhus Advokatfirma AS

Roald Amundsens gt. 6
Postboks 1369 Vika
NO-0114 Oslo, Norge

www.braekhus.no
(+47) 23 23 90 90
post@braekhus.no

Org. nr.: 933 326 071 MVA
Driftskonto nr. 6074.06.67273
Klientkonto nr. 6024.06.04348

tinglyses i seksjonen som blir overført til den enkelte andelseier. Det påløper et tinglysingsgebyr på kr. 545-. per innsendt pantedokument. Dette må dekkes av den enkelte andelseiere. Vi vil ikke ha noen rolle i å etablere nye pant i seksjonene. Utover dette antas oppløsningen ikke å føre til ytterligere kostnader for den enkelte andelseier, utenfor eventuelle egne kostander til rådgivning.

2) Stegene i prosessen «hvem som gjør hva».

Reglene for Oppløsning av borettslaget finner man i borettslagslovens kapittel11. For Harald Hårfagres gate 12 BRL, vil prosessen bestå av følgende steg:

2.1 Avholdelse av generalforsamlinger

Beslutningen om oppløsning av Harald Hårfagres Gate 12 BRL må behandles på to generalforsamlinger, hvorav minst én skal være ordinær. For at vedtaket om oppløsning av borettslaget skal være gyldig, kreves det at minst 2/3 av samtlige andelseiere i borettslaget stemmer for oppløsing på begge generalforsamlingene. På en av generalforsamlingene skal det velges et avviklingsstyre. Det anbefales at borettslagets sittende styre viderefører sine funksjoner som avviklingsstyret.

Protokollene fra begge generalforsamlingene sendes deretter inn til Brønnøysund sammen med en melding om oppløsning av borettslaget. Når meldingen er ferdig behandlet, og registret, løper det en kreditorfrist på seks uker. Man må avvente utløpet av denne fristen før prosessen kan sluttføres og endelig oppgjør kan gjennomføres.

Det vil primært være styret og forretningsfører som er ansvarlige for å utarbeide innkallinger og føre protokoller fra generalforsamlingene. Vi vil i hovedsak bistå med å gjennomgå og kvalitetssikre utkast til innkallingene, samt ellers bistå ved behov. Når det gjelder innsendelsen av meldingen til Brønnøysund vil vi gjøre dette. Grunnen til at det er praktisk er at vi vil motta kunngjøringen samt notere datoen for utløpt kreditorfrist. Innsending av melding om oppløsning til Brønnøysundregistrene vil bli håndtert av oss. Dette er hensiktsmessig fordi vi da mottar kunngjøringen og kan registrere datoen for utløpet av kreditorfristen.

2.2 Styret skal utarbeide en avviklingsbalanse

Styret skal sørge for at det utarbeides en avviklingsbalanse i forbindelse med avviklingen av borettslaget. Avvikingsbalansen skal settes opp etter begge generalforsamlingene er avholdt, og kreditorfristen er utløpt. Forretningsfører og styret vil være ansvarlige for å utarbeide og ferdigstille denne. Avviklingsbalansen skal ikke sendes inn til Brønnøysundregistrene, men skal oppbevares hos forretningsfører. Styret skal påse at alle kreditorer får dekning for sine krav mot borettslaget før avviklingen sluttføres.

2.3.Overskjøting av seksjoner til andelseiere/ utbetaling av evt. overskudd.

To måneder etter kunngjøringen om at Harald Hårfagres Gate 12 BRL er under oppløsning, kan prosessen med overskjøting av seksjonene til den enkelte andelseier påbegynnes. Per i dag har vår leverandør for elektronisk tinglysing Ambita, ingen løsning som åpner for at overskjøting i disse tilfelle kan gjennomføres elektronisk.

Skjøte vil derfor måtte utarbeides på papir og signeres i original. Skjøte vil ligge klare i vår resepsjon til signering så snart vi har kommet dit i prosessen at overskjøtingen kan gjennomføres. Det er Borettslaget som vil være selger i skjøtene og som må signere på vegne av selger. Det er kun behov for én signatur fra hver andelseier på skjøte. Dette er en av de få praktiske handlingene den enkelte andelseier selv må utføre i forbindelse med oppløsningen.

Skjøte vil så langt det lar seg gjøre bli sendt inn samlet for tinglysing, for å redusere behovet for flere følgebrev. For hver tinglysing påløper som nevnt et gebyr på kr. 1 000, samt et tinglysingsgebyr på kr. 545-. per skjøte.

Vi vil bistå med utfylling av skjøtene, samt koordinering av signering og oppfølgning ovenfor Statens Kartverk i forbindelse med tinglysingen. Gebyrene vil i første omgang bli fakturert oss, og deretter viderefakturert Borettslaget som utlegg.

3) Utarbeidelse av revidert oppgjør som skal godkjennes av generalforsamlingen

Etter at overskjøtingen av samtlige seksjoner som skal overføres til de 23 andelseiere er gjennomført, må det avholdes en generalforsamling hvor et revidert oppgjør legges frem og godkjennes. Det er ikke et krav om at 2/3 av samtlige andelseiere stemmer for og godkjenner det reviderte oppgjøret, ordinært flertall er tilstrekkelig. Det er et vilkår at revisor godkjenner det endelige oppgjøret, og det anses mest hensiktsmessig at borettslaget nåværende revisor benyttes til å revidere sluttoppgjøret.

Etter at denne generalforsamlingen er avholdt, skal det sendes inn en melding til Brønnøysundregistrene om endelig oppløsning av borettslaget. Når meldingen er ferdig behandlet, vil borettslagsandelene automatisk bli slettet fra borettslagsregisteret (grunnboken) hos Statens Kartverk. Det er derfor viktig at bankene til de enkelte andelseierne umiddelbart blir varselet etter at overskjøting har skjedd, slik at de eksiterende pantene kan tinglyses på nytt i de seksjonene som er overført. Kontakt med og oppfølgning ovenfor den enkeltes bank er noe hver enkelt andelseier må følge opp selv.

4) Oversikt over timespriser og anslag over antatt tidsbruk.

Vi kan tilby dere en rabatt på 30 % på våre timespriser på oppdraget.

Primært vil det være undertegnede som vil jobbe på saken. Med utgangspunkt i dagens timesats og innvilget rabatt på 30 % vil dette innebære en timepris på kr. 3 570-. eks mva som utgjør kr. 4 463 inkl. mva.

BRÆKHUS

Ved behov vil oppdragsansvarlig partner, advokat Christian Engelstad, også arbeide med saken. Hans nåværende timesats er kr. 4 480-. eks. mva. tilsvarende kr. 5 600-. inkl. mva.

For enkelte oppgaver vil det benyttes advokatfullmektiger eller traineer. For advokatfullmektiger er timesatsen kr. 2 975-.

For enkelte av oppgavene vil det brukes advokatfullmektiger eller traineer. For advokatfullmektiger er timesatsen kr. 2 975-. eks. mva, som utgjør kr. 3 719-. inkl. mva. For traineer er timesatsen kr. 1 400-. eks. mva., tilsvarende kr. 1 750-. inkl. mva.

Vi har omfattende erfaring med å etablere borettslaget, blant annet på tilsvarende måte som i Harald Hårfagres gate 12 BRL. Vi har også gjennomført en prosess med oppløsing av et annet borettslag tilsvarende deres. Eventuelle referanser til den gjennomførte oppløsningsprosessen kan oppgis på forespørsel.

Vi kan tilby å utføre oppdraget for kr. 55 000 eks. mva. Eventuelle utlegg, herunder tinglysingsgebyrer og andre gebyrer kommer i tillegg til denne prisen.

Vi bekrefter at tilbudet står seg til 28.01.2026.

Med vennlig hilsen
Brækhus Advokatfirma AS

Thomas Clark

Thomas Clark
Advokat
clark@braekhus.no
+47 993 33 552

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjerk - Lind Bygg AS
Enebakkveien 117
0680 OSLO

Dato: 01.04.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201102342-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 12B	Eiendom:	46/71/0/0
Tiltakshaver:	Kaare Berg AS	Adresse:	Tollbugata 11, 0152 OSLO
Søker:	Bjerk - Lind Bygg AS	Adresse:	Enebakkveien 117, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HARALD HÅRFAGRES GATE 12 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 31.03.2011.

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.

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
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.04.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Lise Budde - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Kaare Berg AS, Tollbugata 11, 0152 OSLO, mona@skb.no

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

AKER KOMMUNE

Perdigattest.

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

Bjerk-Lind Bygg a.s.
Enebakkveien 117
0680 OSLO

Dato: 24.02.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201115877-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 12A	Eiendom:	46/71
Tiltakshaver:	Kaare Berg AS	Adresse:	Tollbugata 11, 0152 OSLO
Søker:	Bjerk-Lind Bygg a.s.	Adresse:	Enebakkveien 117, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HARALD HÅRFAGRES GATE 12 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av

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.

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
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Kaare Berg AS, Tollbugata 11, 0152 OSLO, mona@skb.no

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 24.03.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201903381-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 12	Eiendom:	46/71/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12	Adresse:	c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Harald Hårfagres gate 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 28.2.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

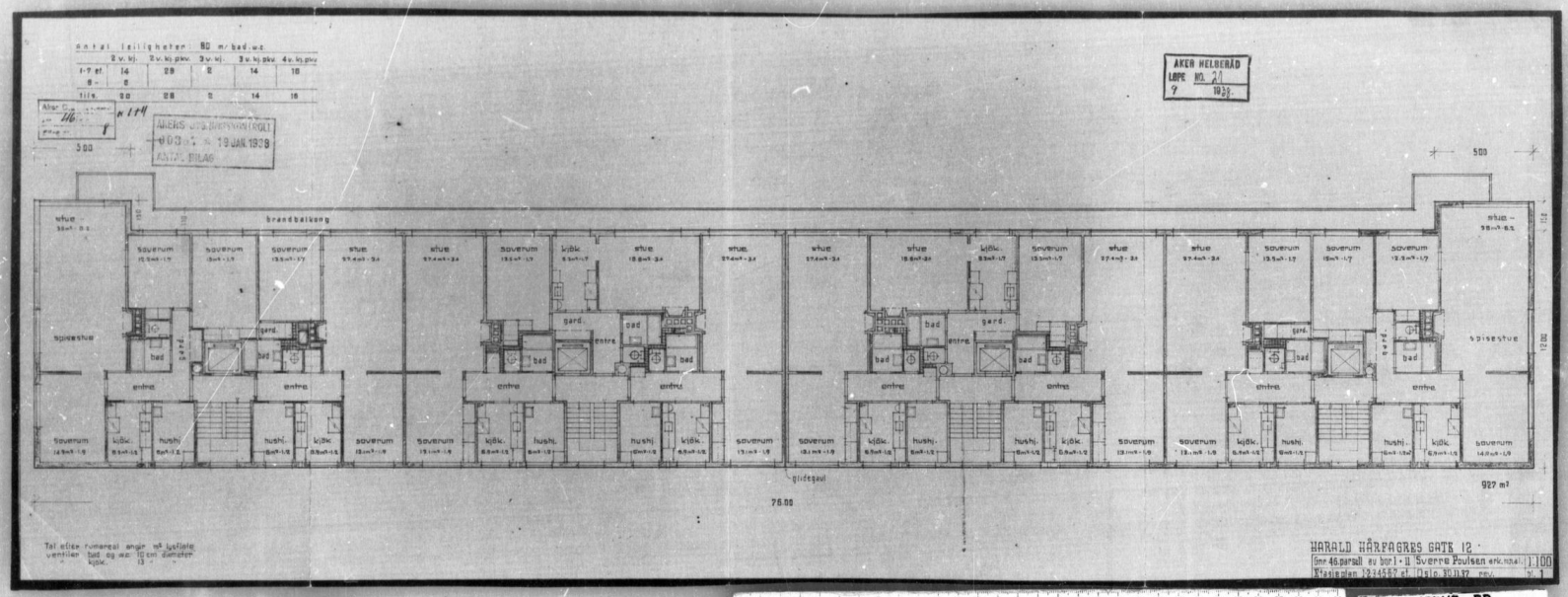
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO


AKER HELSERÅD
LØPE NO. 21
1938
BRANDBALKONG
HARALD HÅRFAGRES GATE 12
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

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

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

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-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

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.

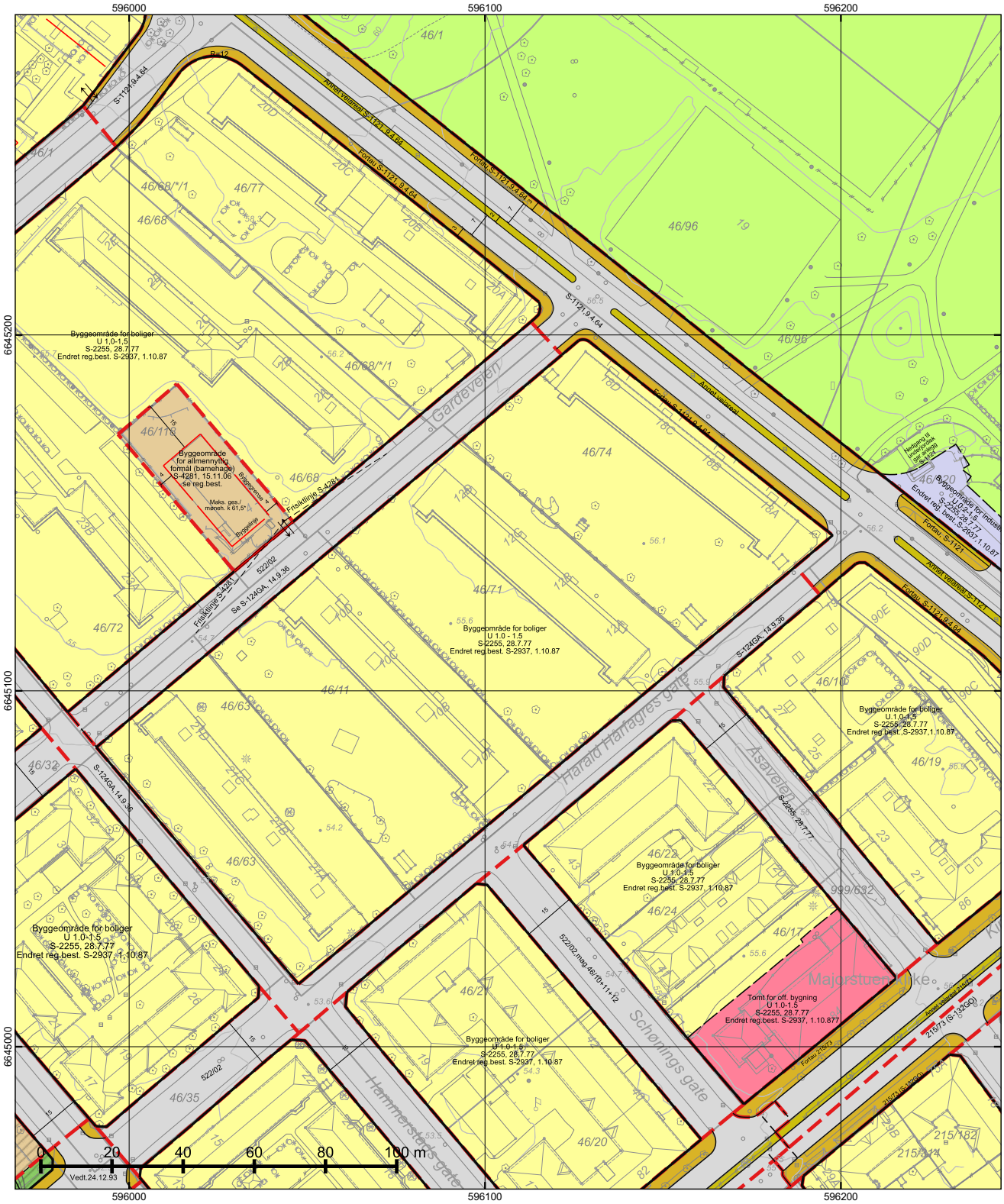
§ 6. Byggetillatelse skal ikke gis førenn der med klare fagmessige tegninger er gitt anvisning på at disse forskjellige spørsmål er løst i hele tomtens utstrekning, så vel fasader som planer, farvespørsmål, tørrestativer, lekeplasser, havebehandling, innhegning etc.

§ 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

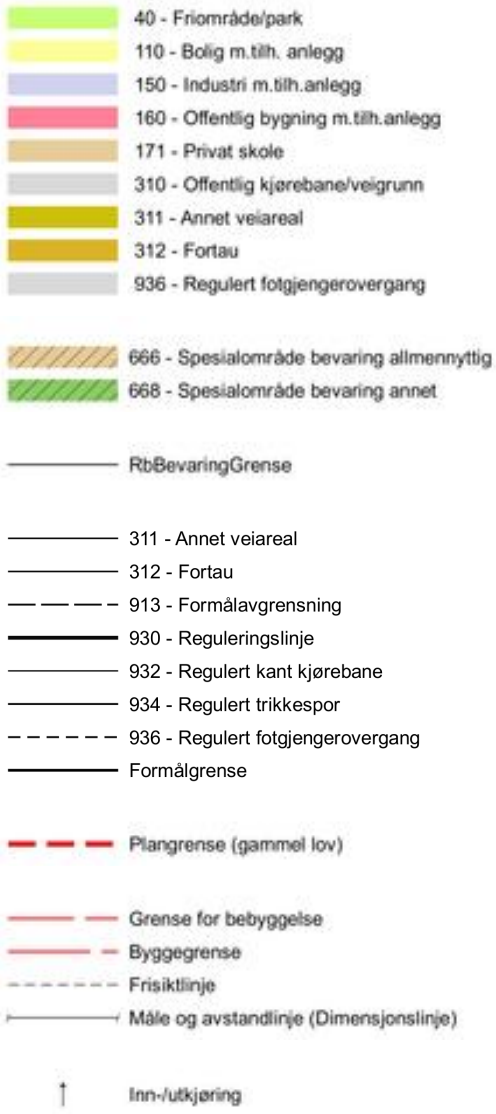
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

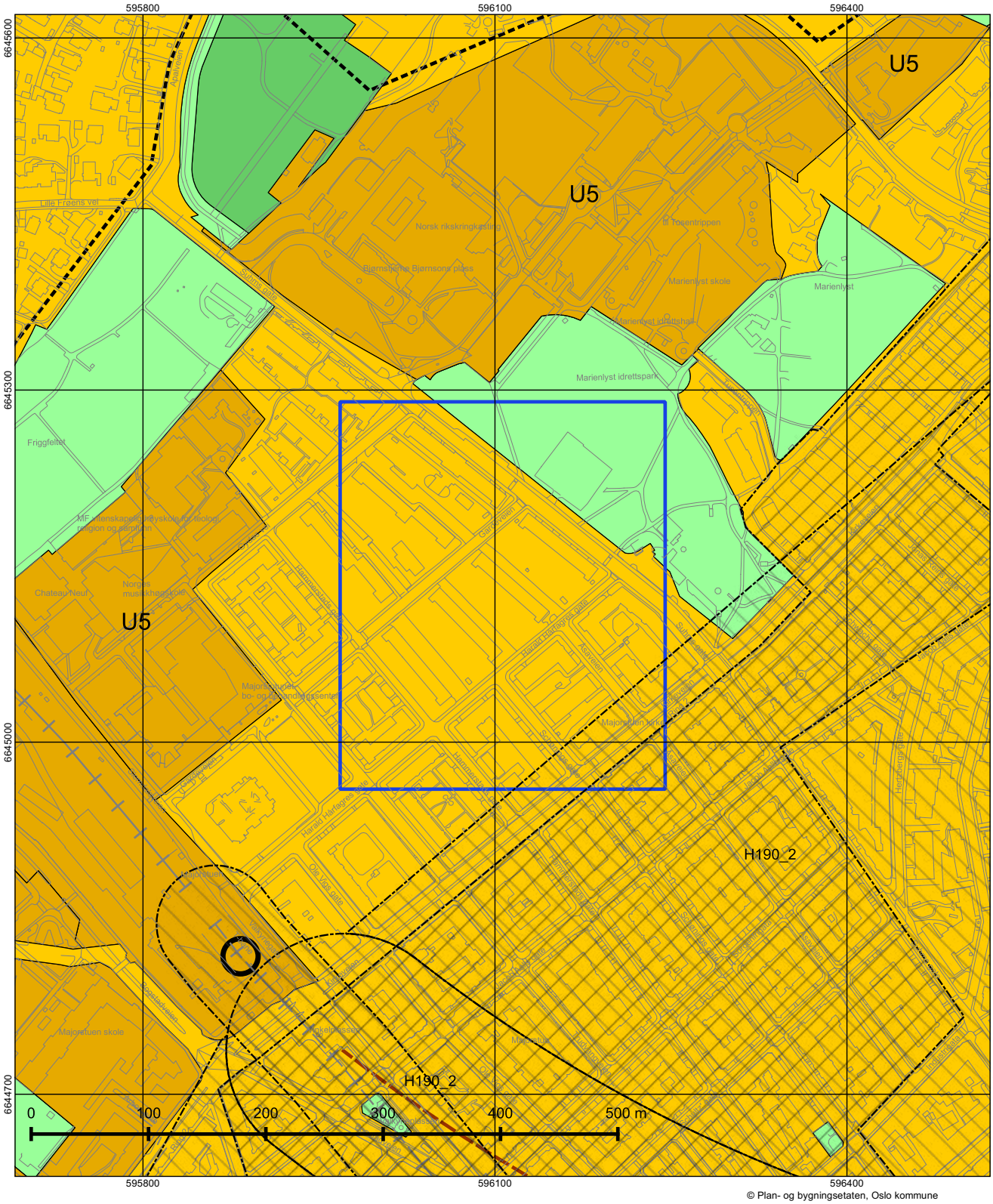
PlottID/Best.nr: 162158/ 86538628
Deres ref.:
Adresse: HARALD HÅRFAGRES GATE 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/71

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: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162158/86538628
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: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538628
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 46, BNR. 71.

Vi viser til bestilling av 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

4839 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist 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
© Avdeling for Geodata

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

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

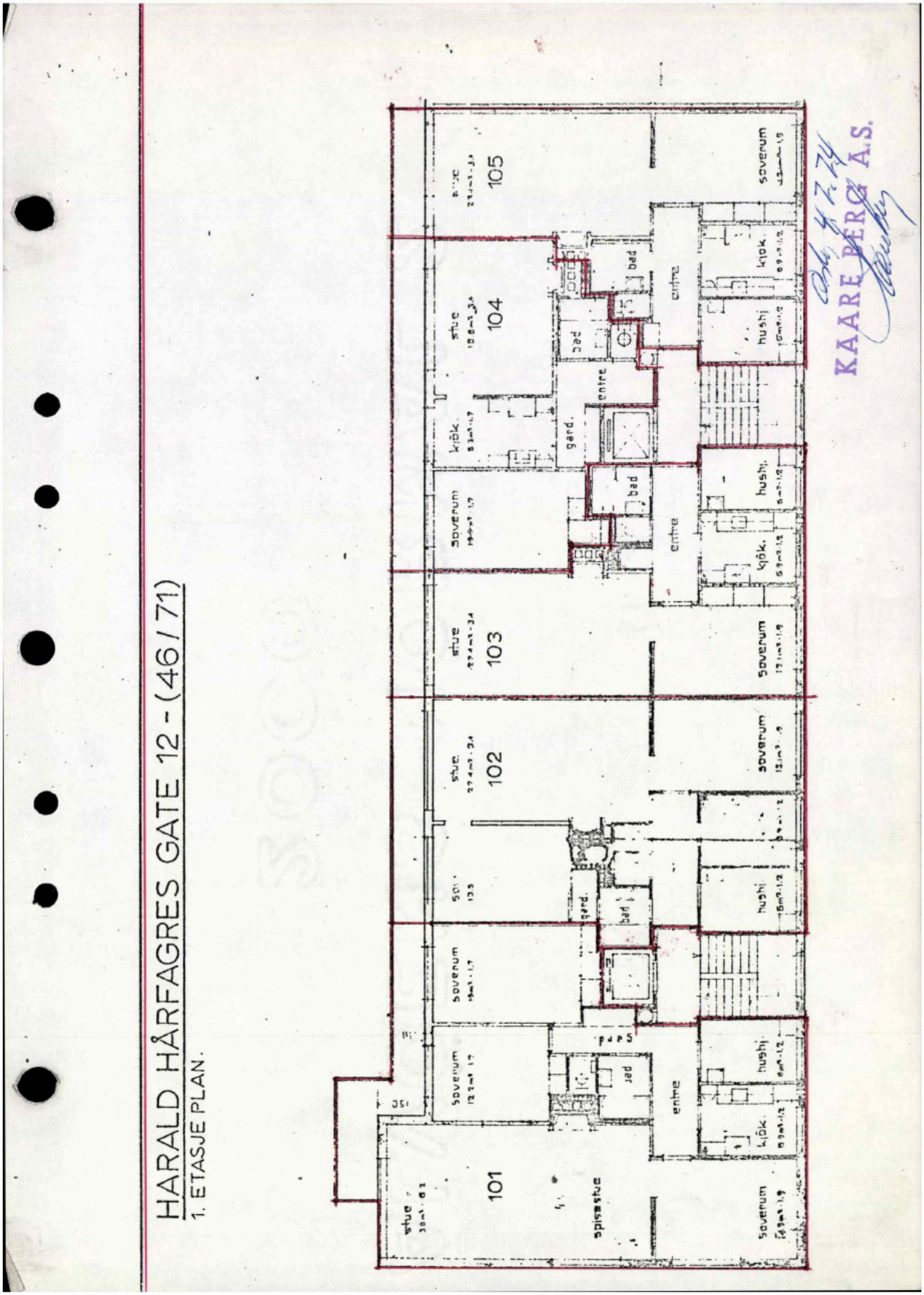
Seksj nr	Leil nr	Etg	m2	Kjbod nr	Panterett fellesutg kr	Prioritert etter kr		Sameie brøk
26	306	3	83	306	4.000,-	110.000,-		8/729
27	307	3	67	307	3.000,-	90.000,-		7/729
28	308	3	83	308	4.000,-	110.000,-		9/729
29	309	3	100	309	5.000,-	140.000,-		10/729
30	310	3	132	310	5.000,-	180.000,-		13/729
31	401	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

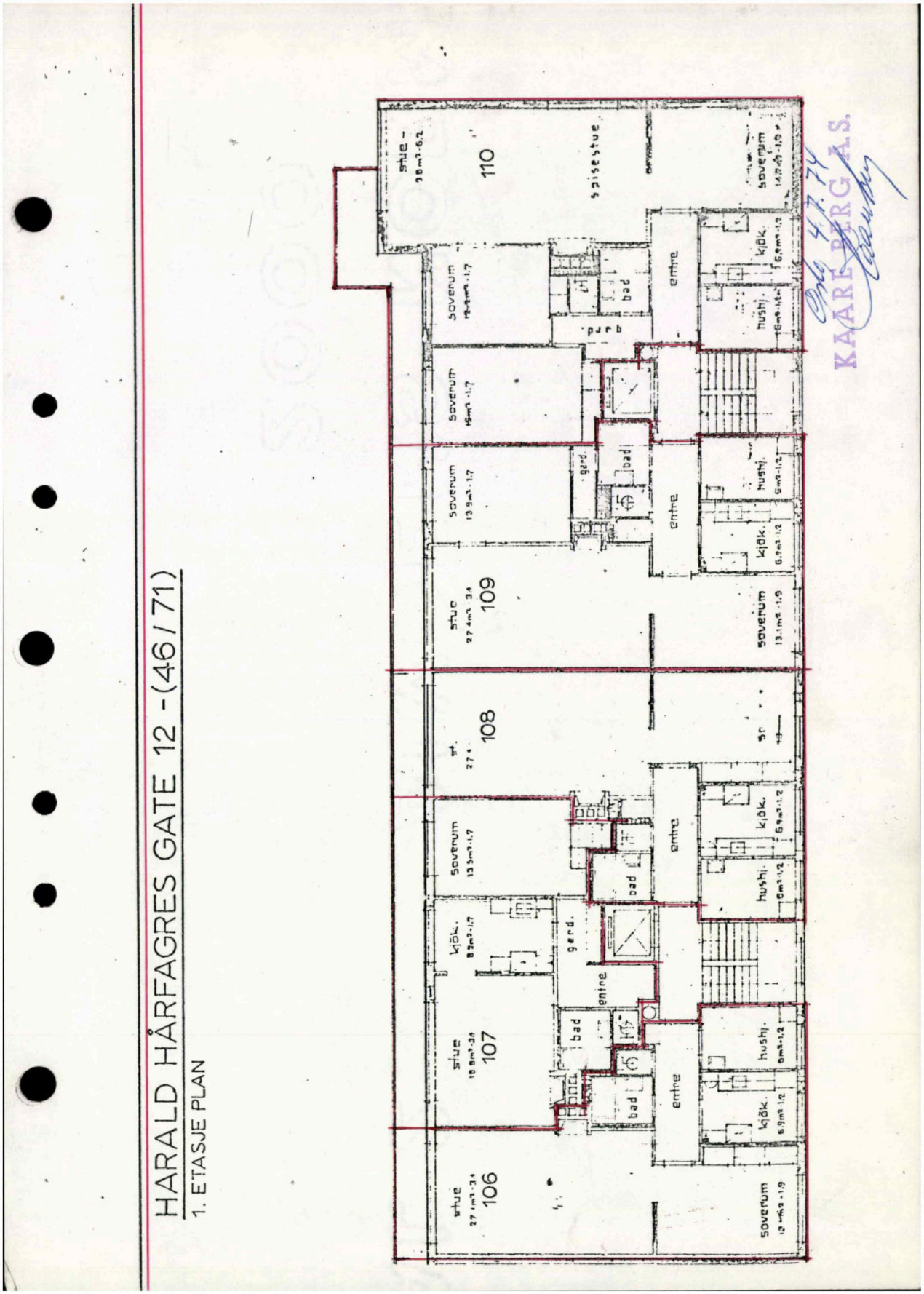
Tinglysingsgjenpart av begjæringen, situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges. Videre vedlegges attest fra Byplan-kontoret.

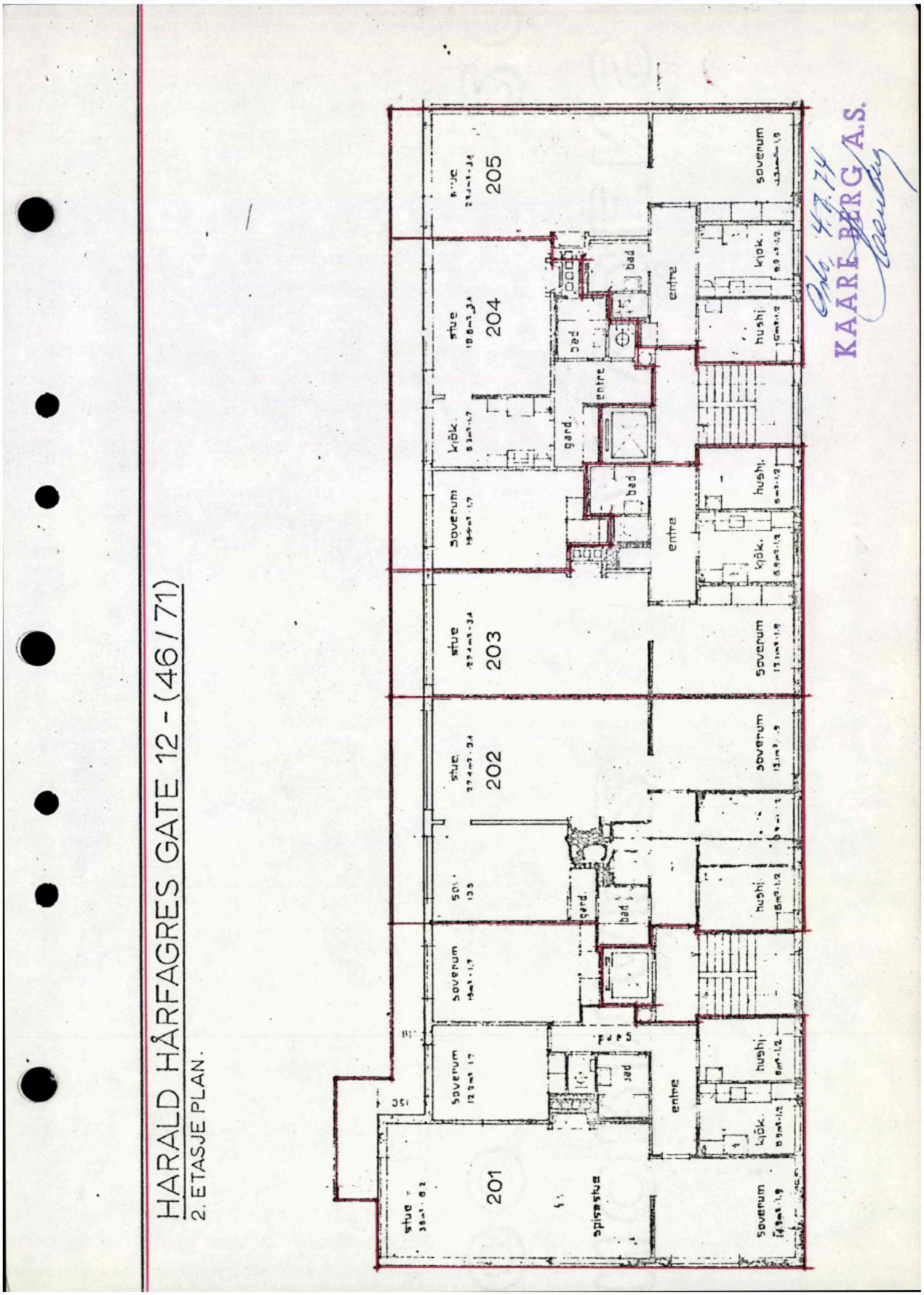
KAARE BERG A/S

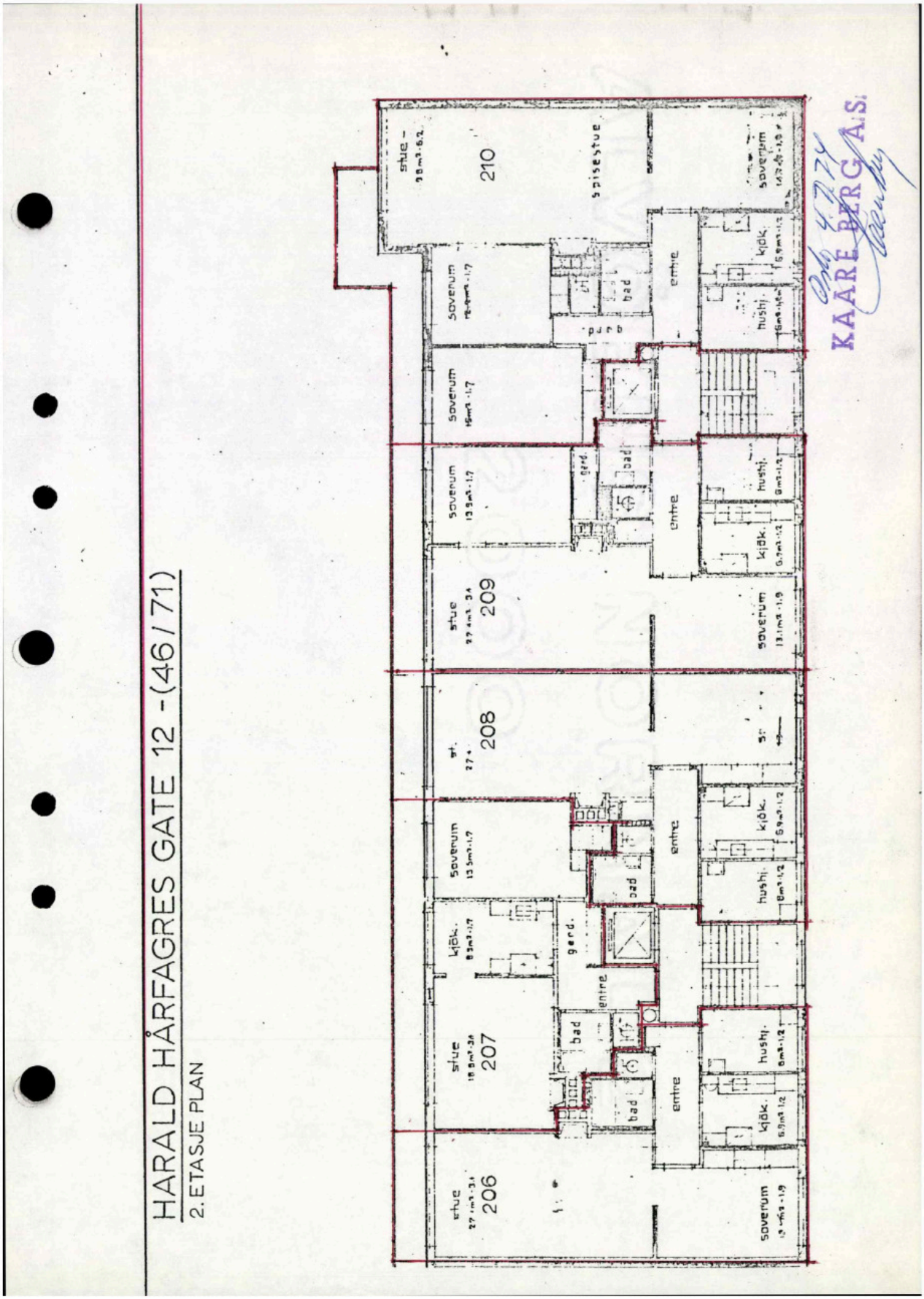
Oslo, den 4. juli 1974

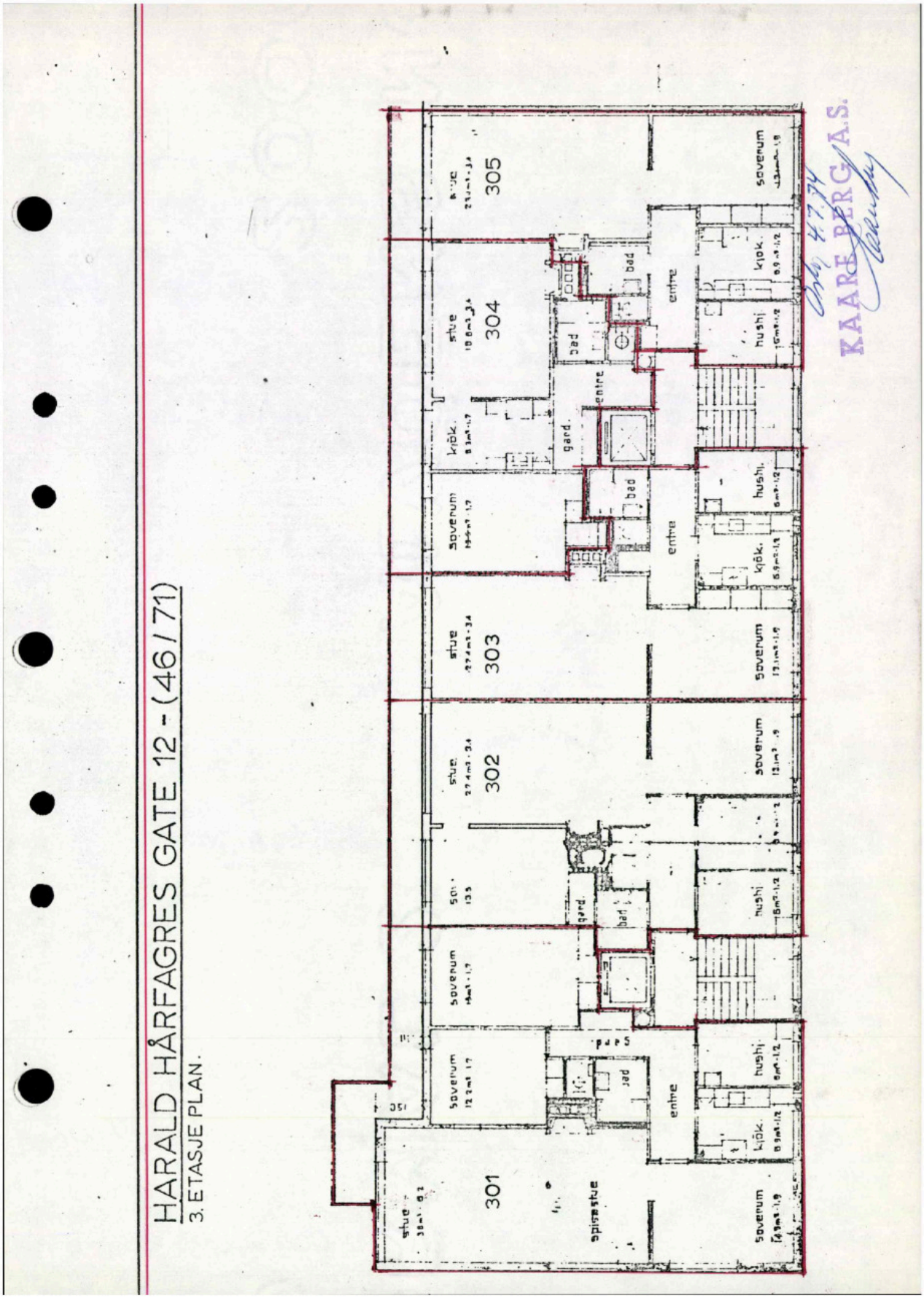
Avskriftens riktighet bekreftes

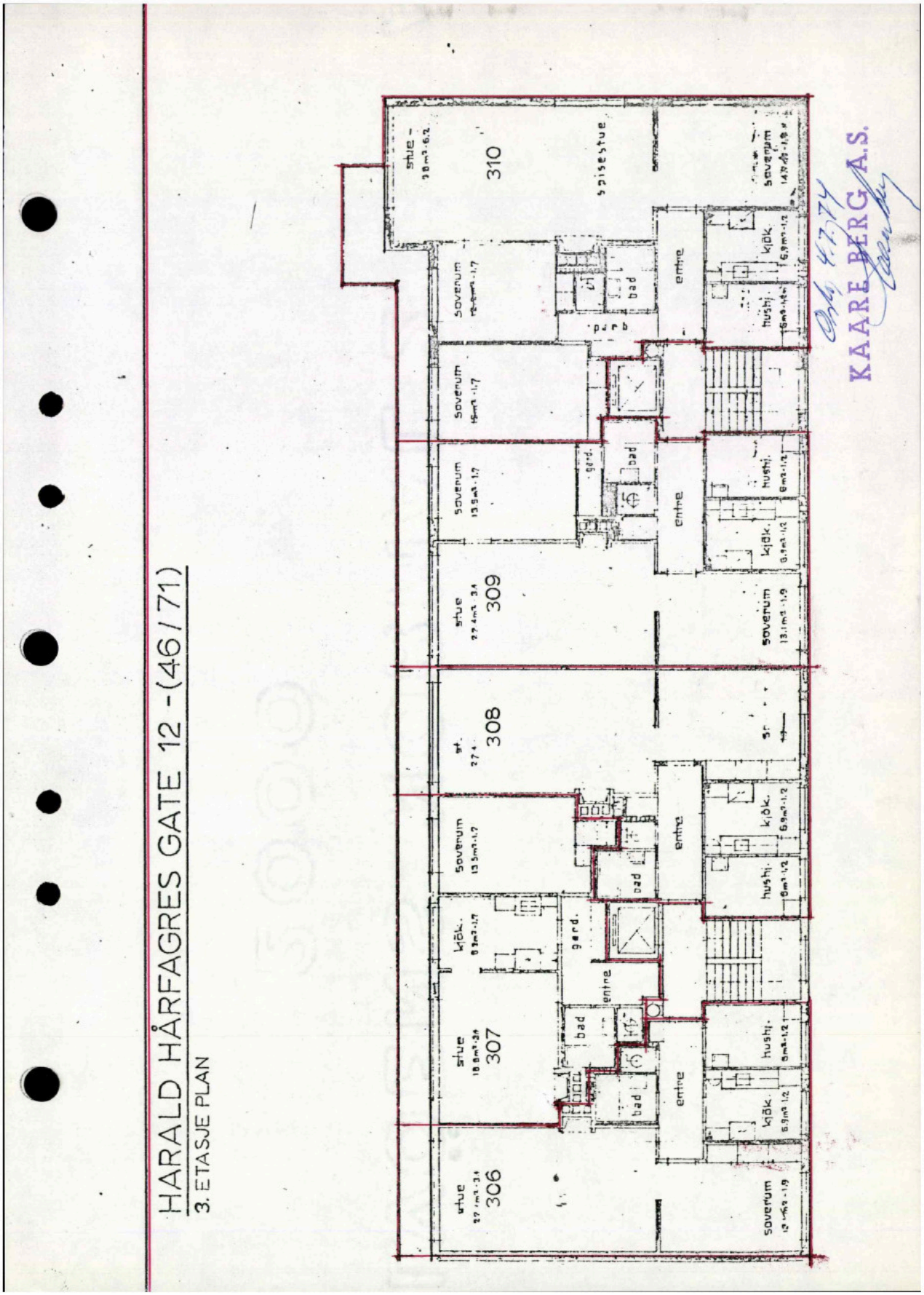

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46 / 71)
1. ETASJE PLAN.
101
102
103
104
105
KAARE BERG A.S.

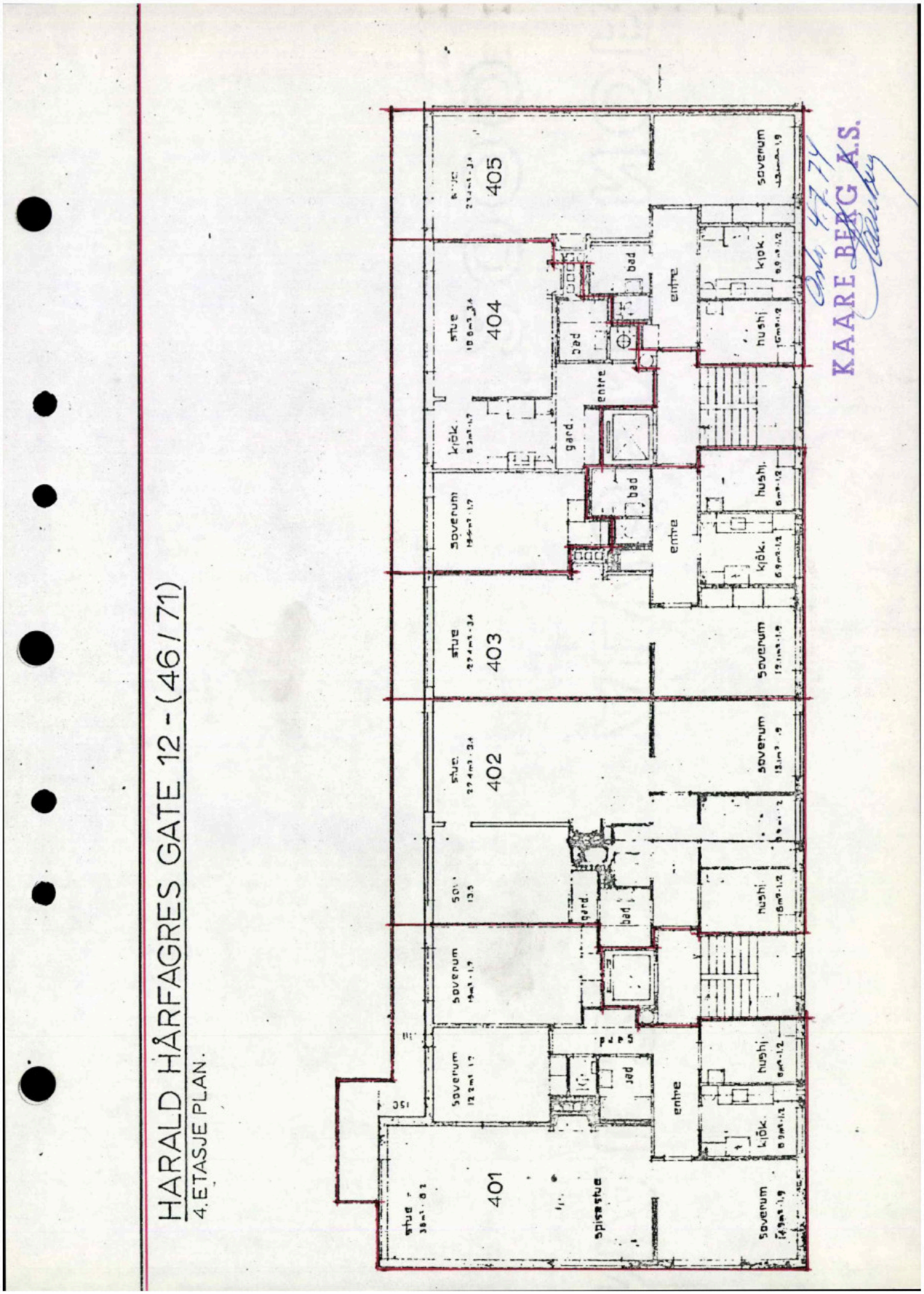

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
1. ETASJE PLAN
106
107
108
109
110
KARE BERG A.S.

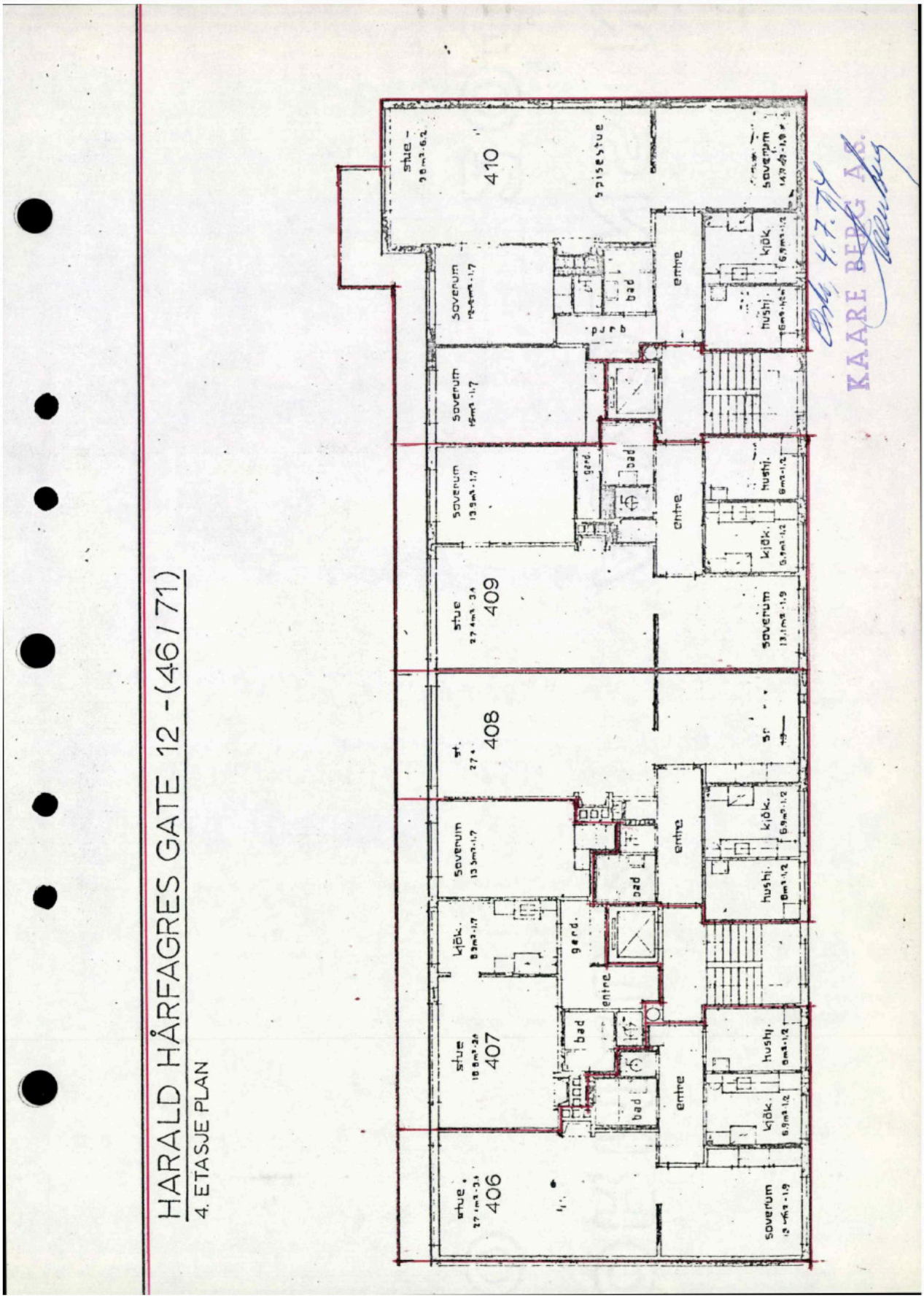

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
2. ETASJE PLAN.
205
204
203
202
201
stue
soverom
kjøk.
hushj.
bad
entre
gard.
spisestue
KAARE BERG A.S.

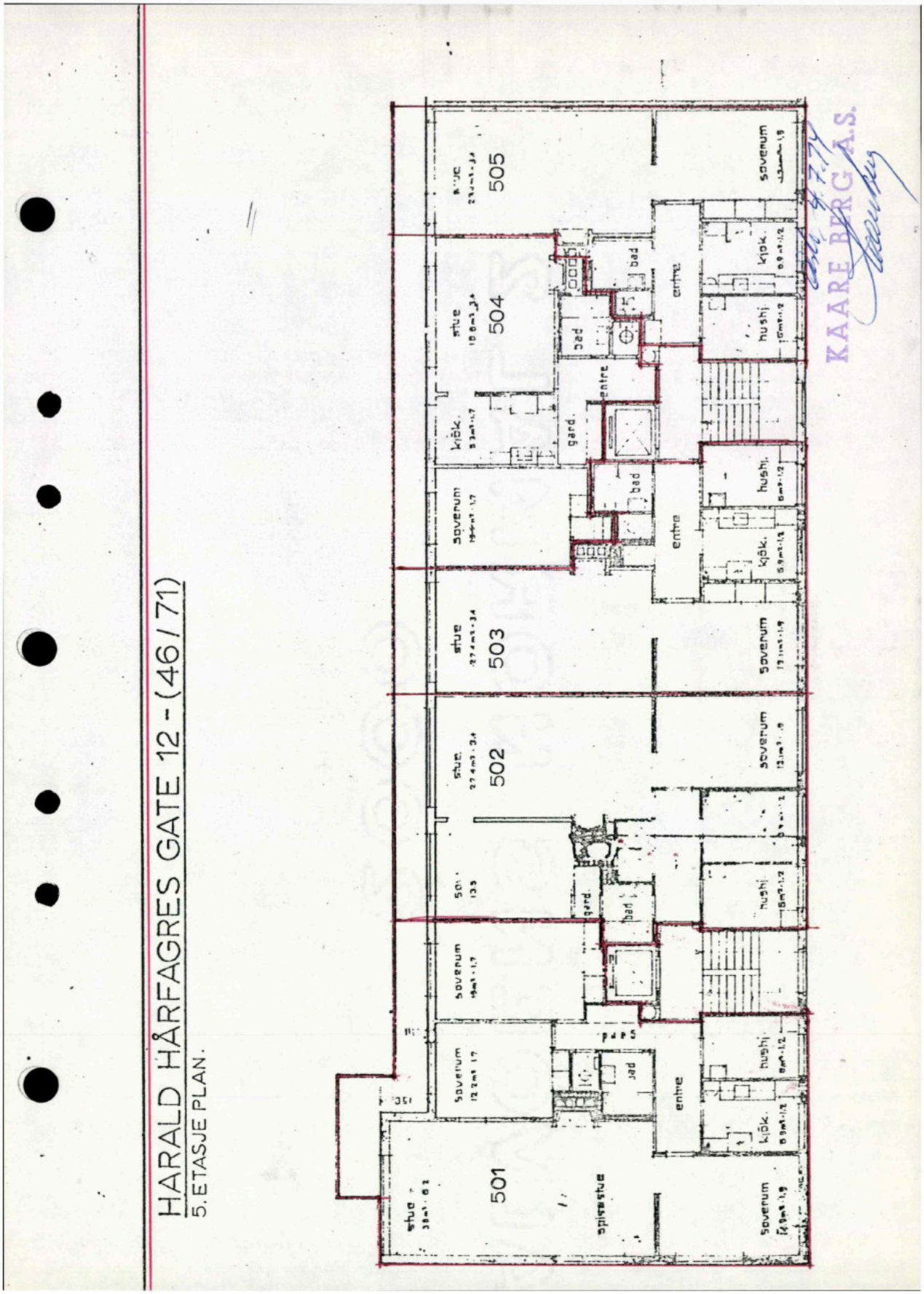

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 -(46/71)
2. ETASJE PLAN
206
207
208
209
210
stue
soverom
kjøk.
bad
entre
gard.
spisestue
hush.
KÅRE BERG A.S.

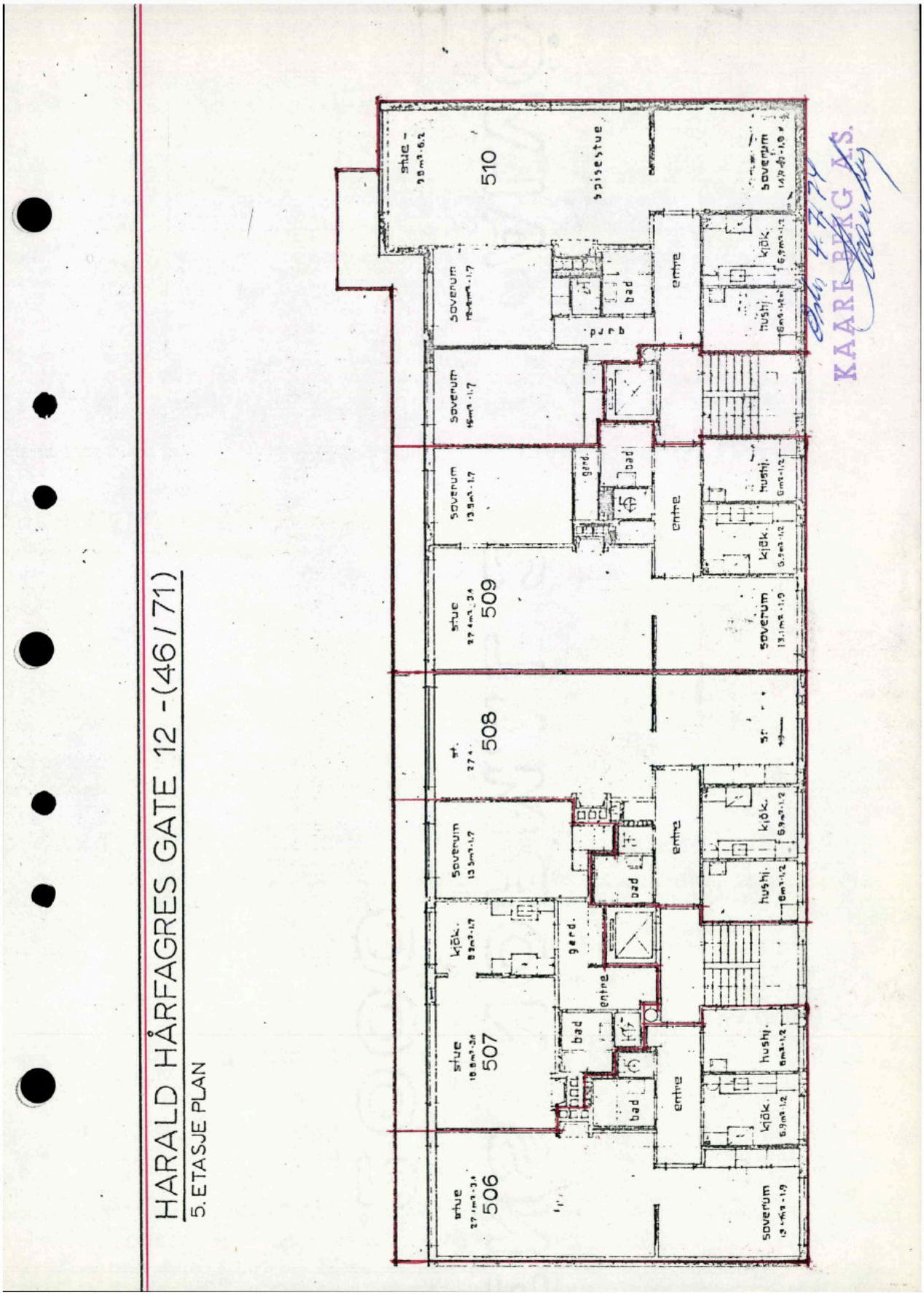

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
3. ETASJE PLAN.
301
302
303
304
305
stue
soverom
kjøk.
hushj.
bad
entre
gard.
spisestue
KAARE BERG A.S.

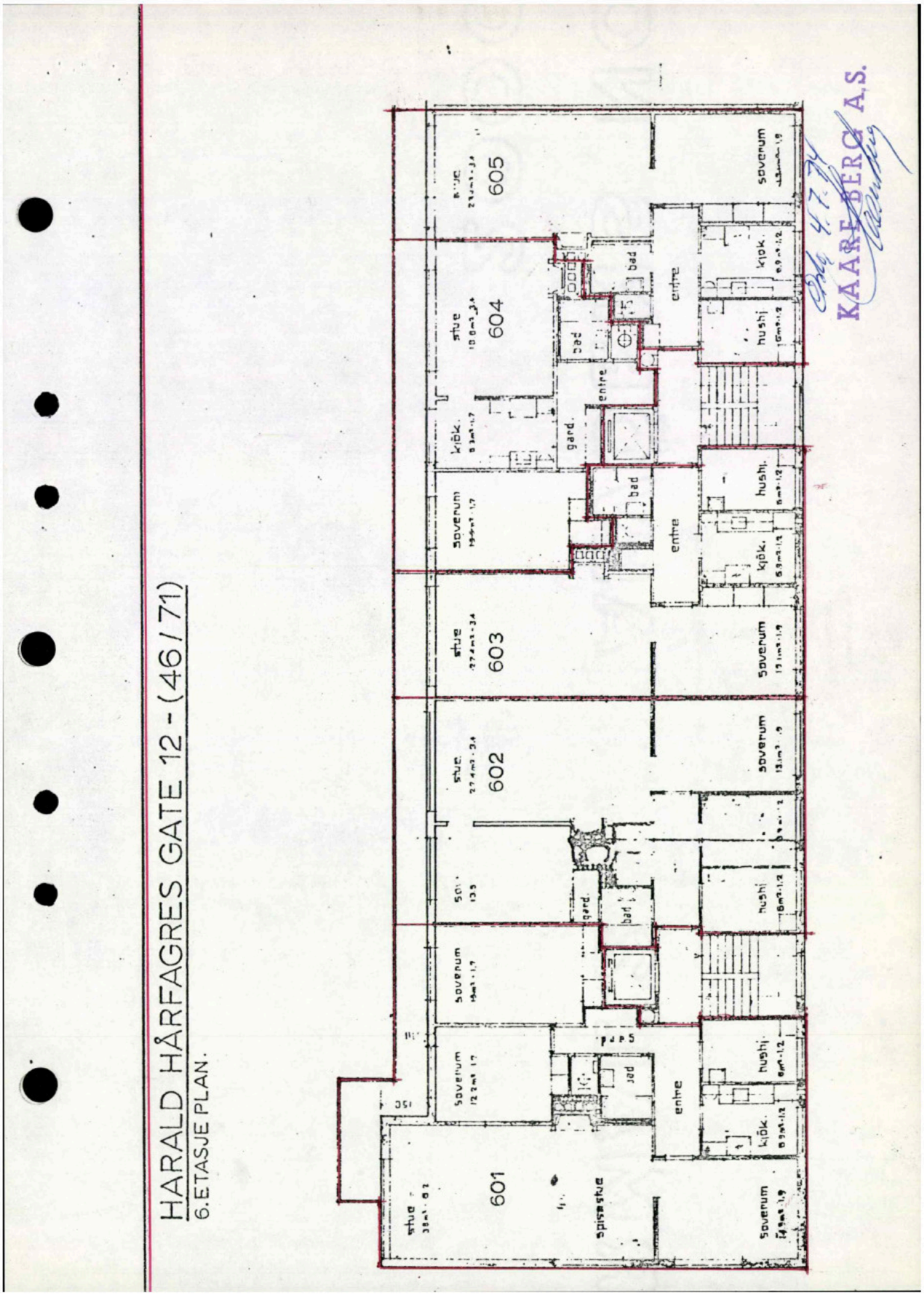

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46 / 71)
3. ETASJE PLAN
KAARE BERG A.S.
310
309
308
307
306
stue
soverom
kjøk.
hush.
bad
entre
gard.
spisestue

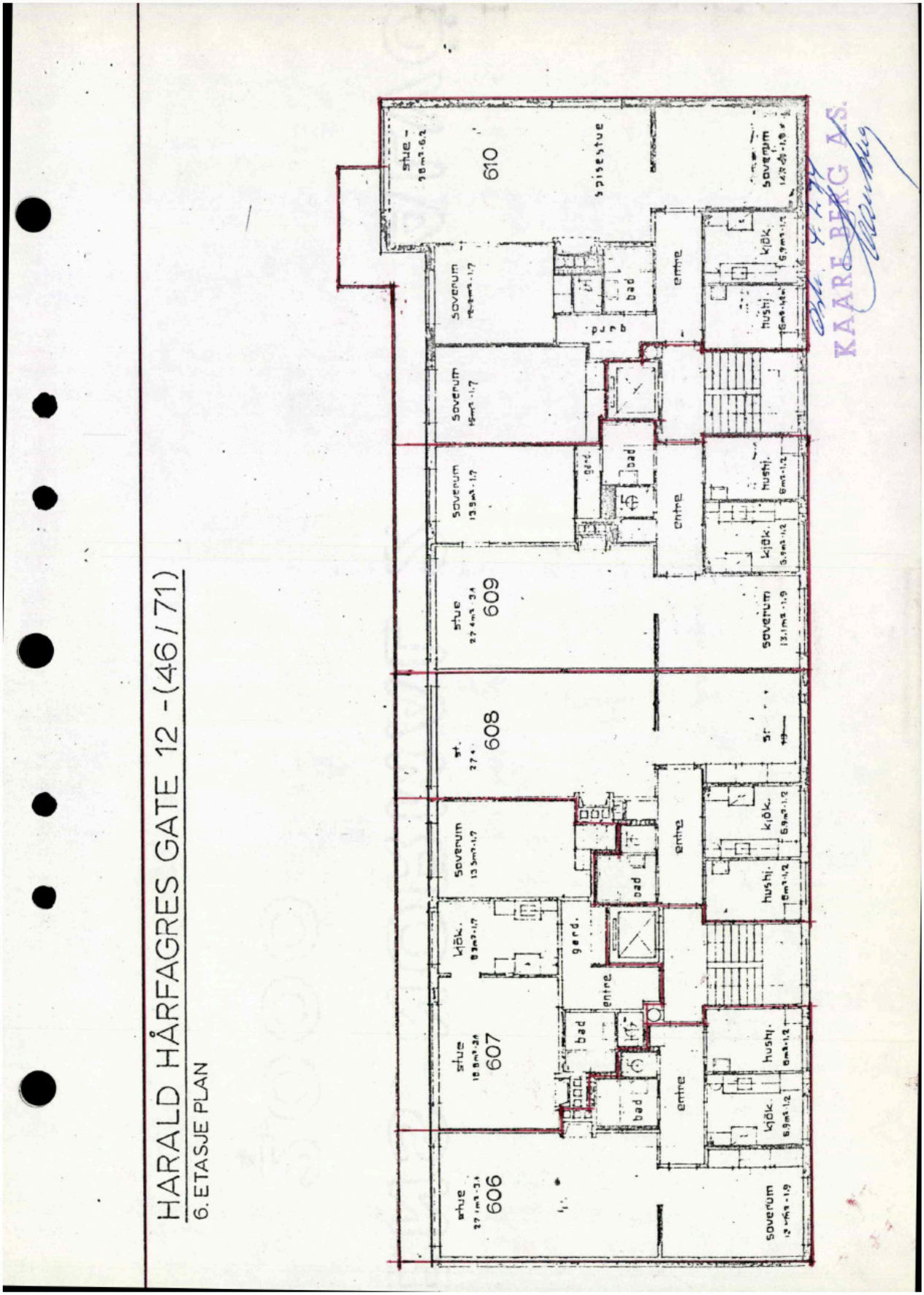

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
4. ETASJE PLAN.
401
402
403
404
405
KAARE BERG A.S.

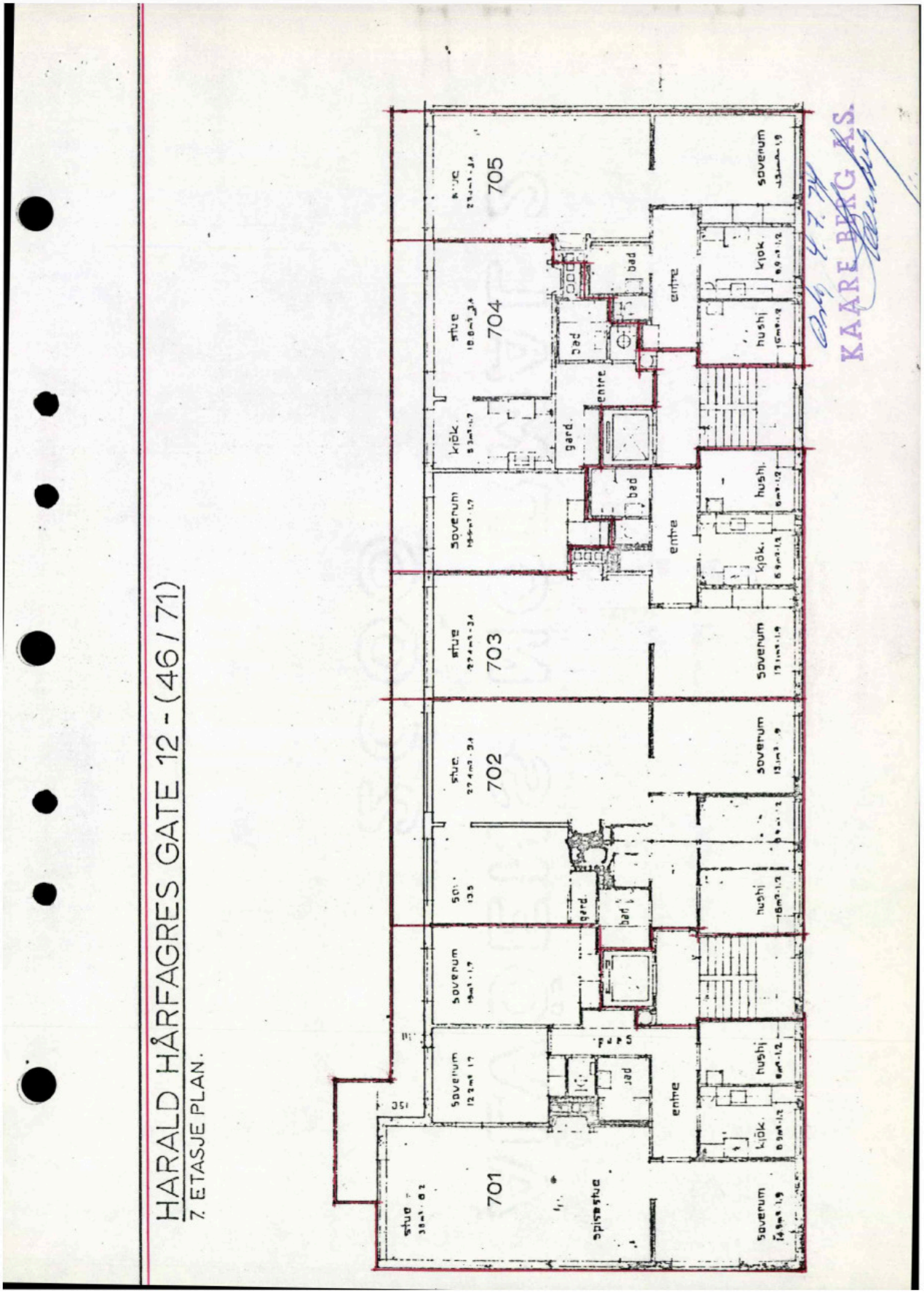

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
4. ETASJE PLAN
406
407
408
409
410
stue
soverom
kjøk.
bad
entre
gard.
hushj.
spisestue
KAARE BERG A/S

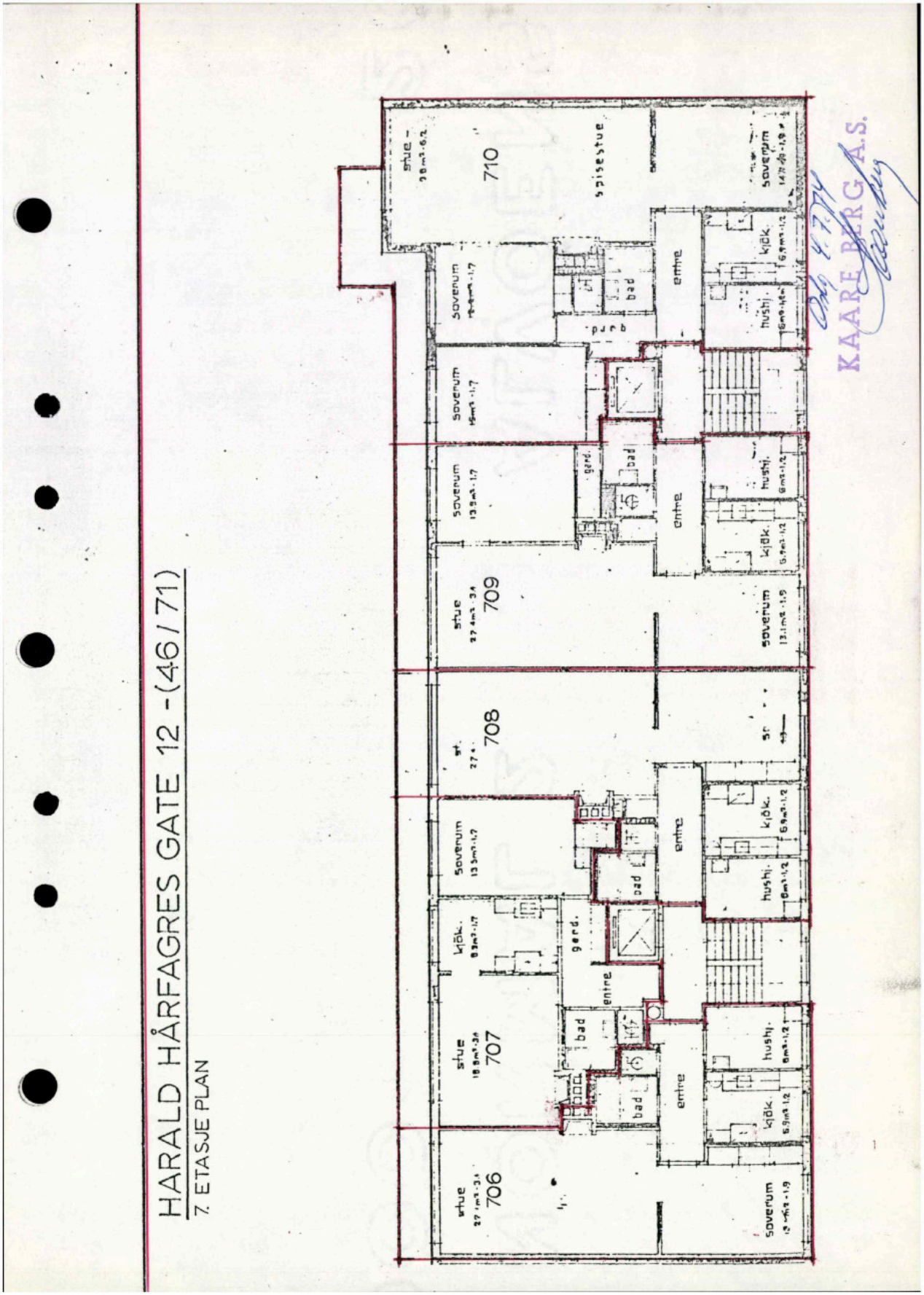

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46 / 71)
5. ETASJE PLAN.
501
502
503
504
505
stue
soverom
kjøk.
bad
entre
gard.
spisestue
KAARE BERG A.S.

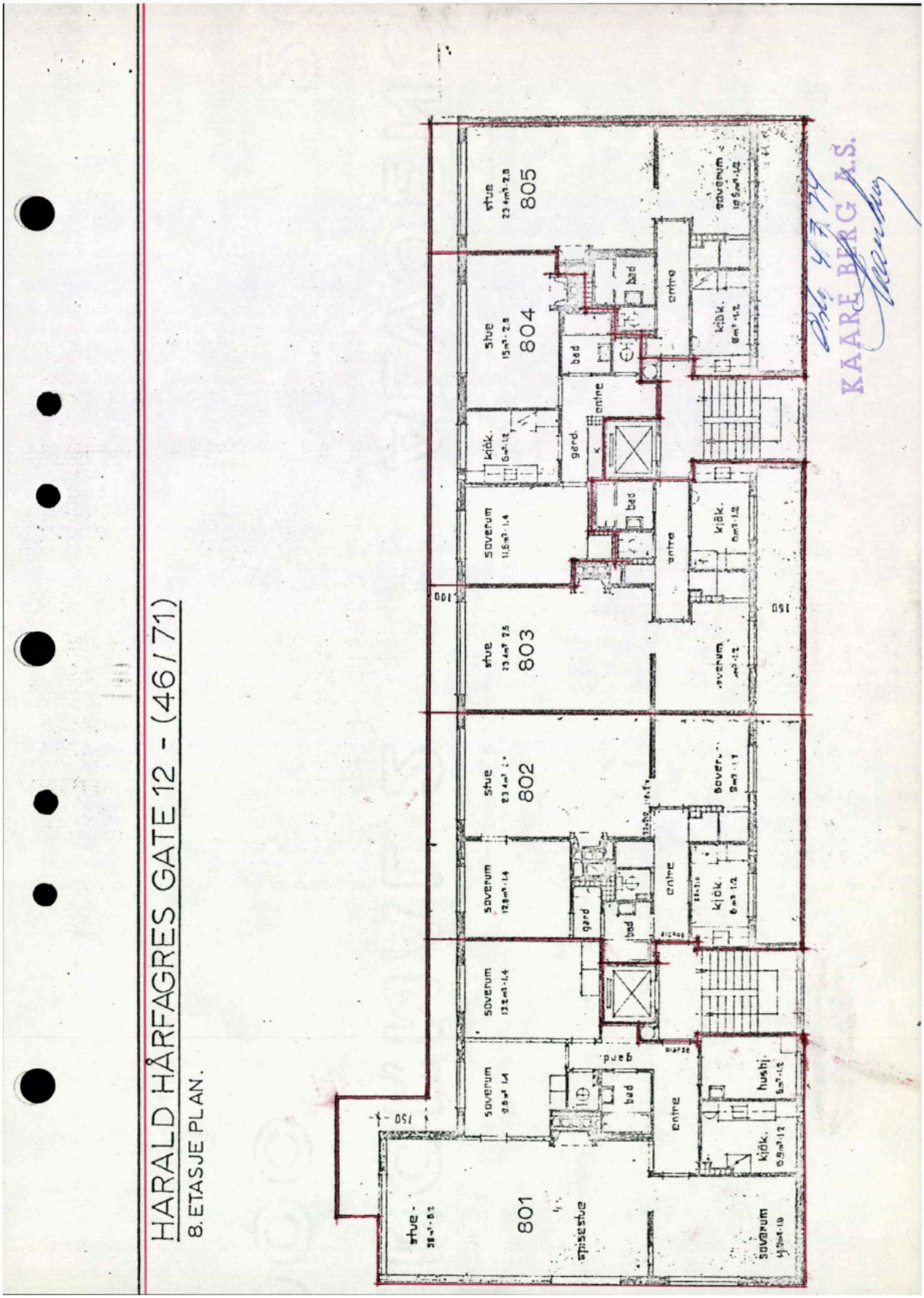

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
5. ETASJE PLAN
506
507
508
509
510
KAARE BERG A.S.

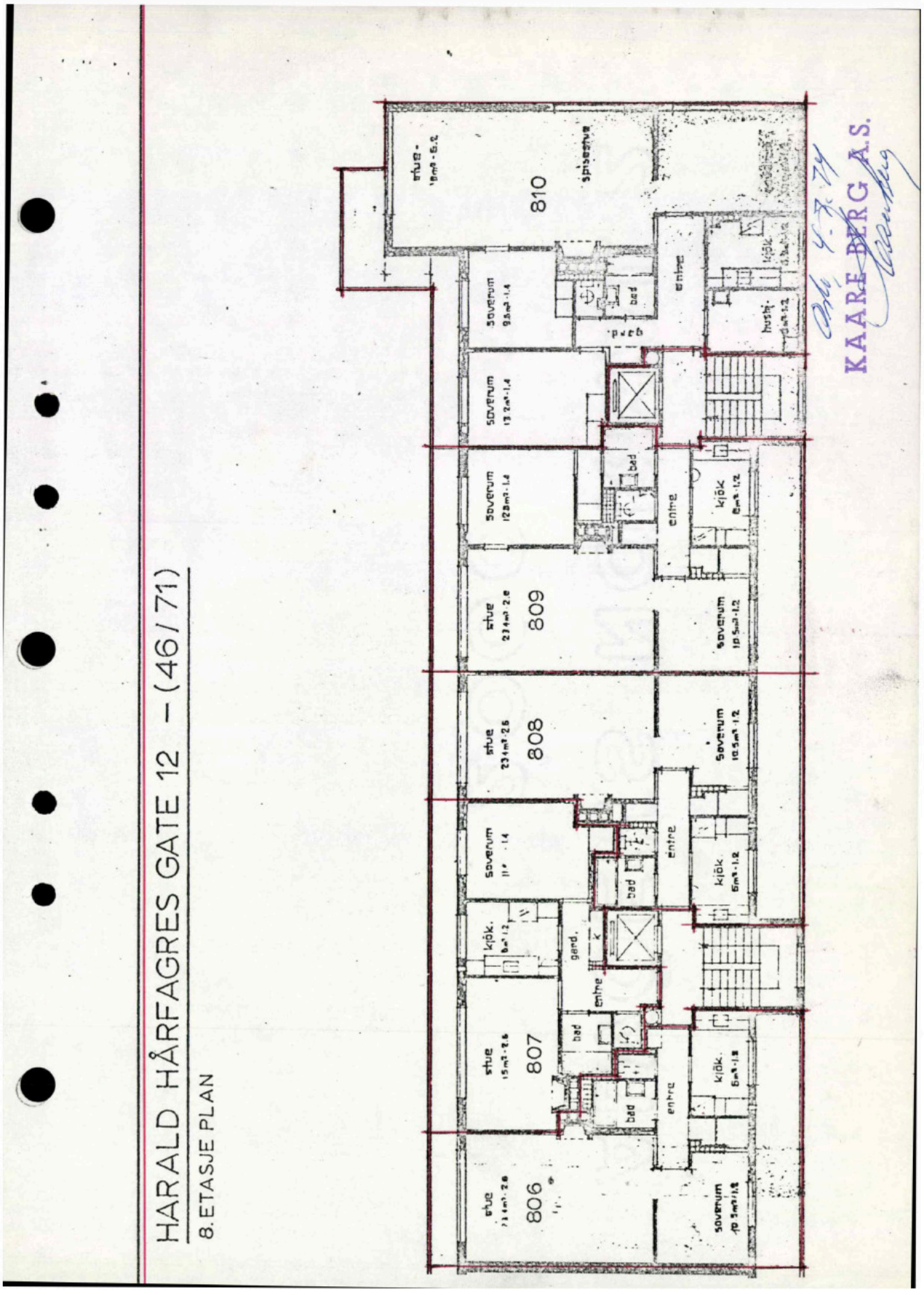

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46 / 71)
6.ETASJE PLAN.
601
602
603
604
605
stue
soverom
kjøk.
hushj.
bad
entre
gard.
spisestue
KAARE BERG A.S.

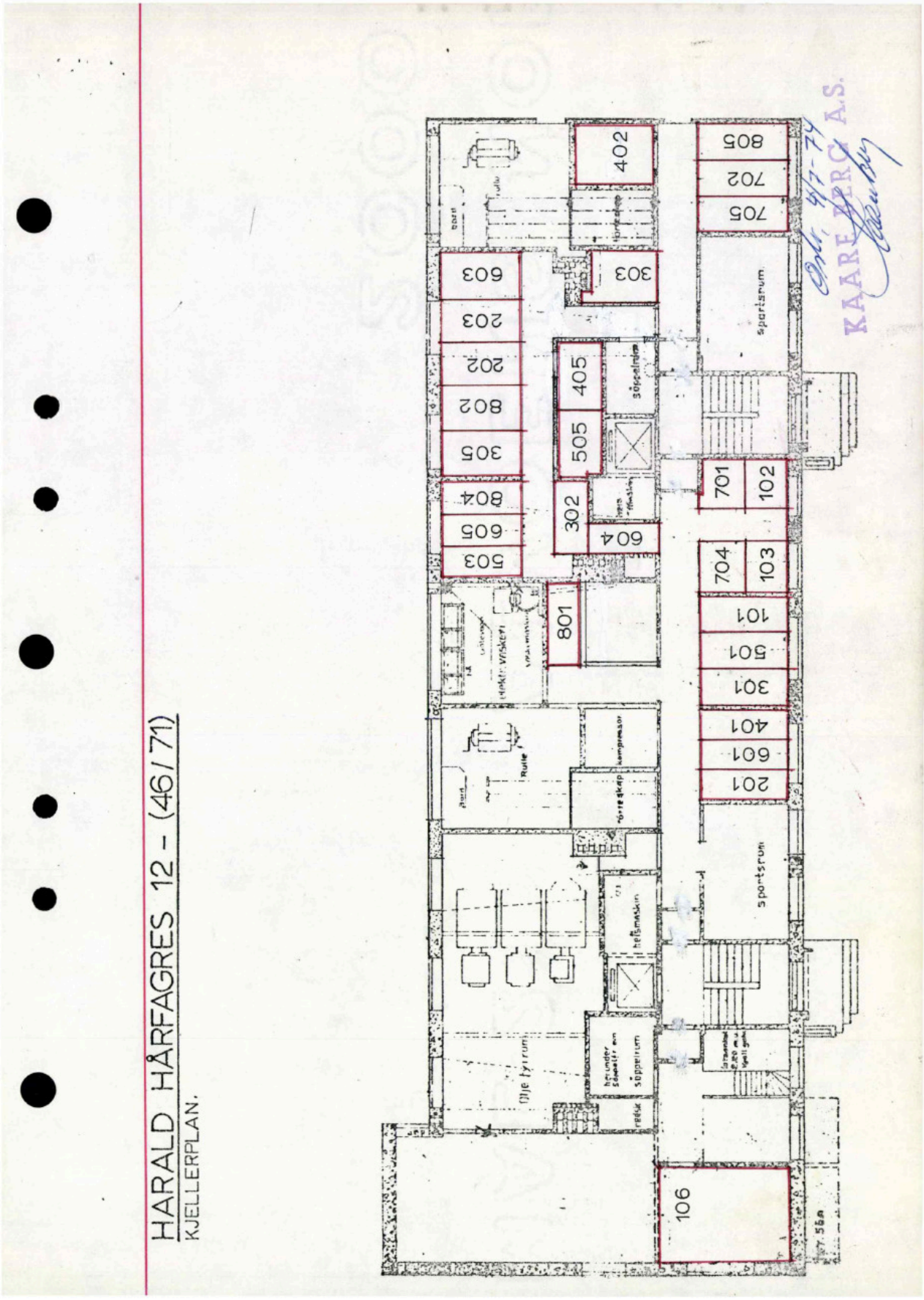

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
6. ETASJE PLAN
610
609
608
607
606
KAARE BERG A.S.

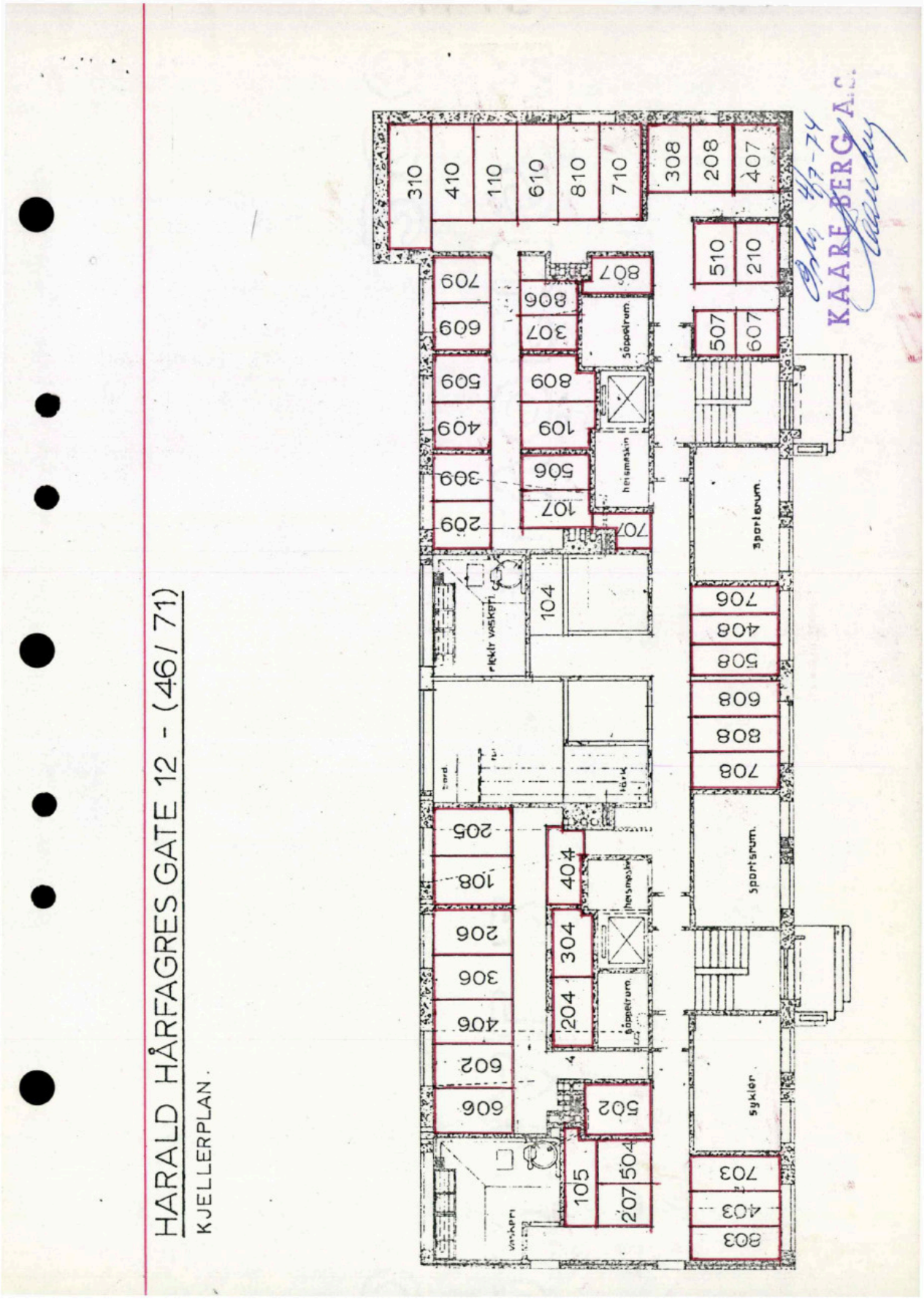

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
7. ETASJE PLAN.
701
702
703
704
705
stue
soverom
kjøk.
hushj.
entre
bad
gard.
spisestue
KAARE BERG A/S.

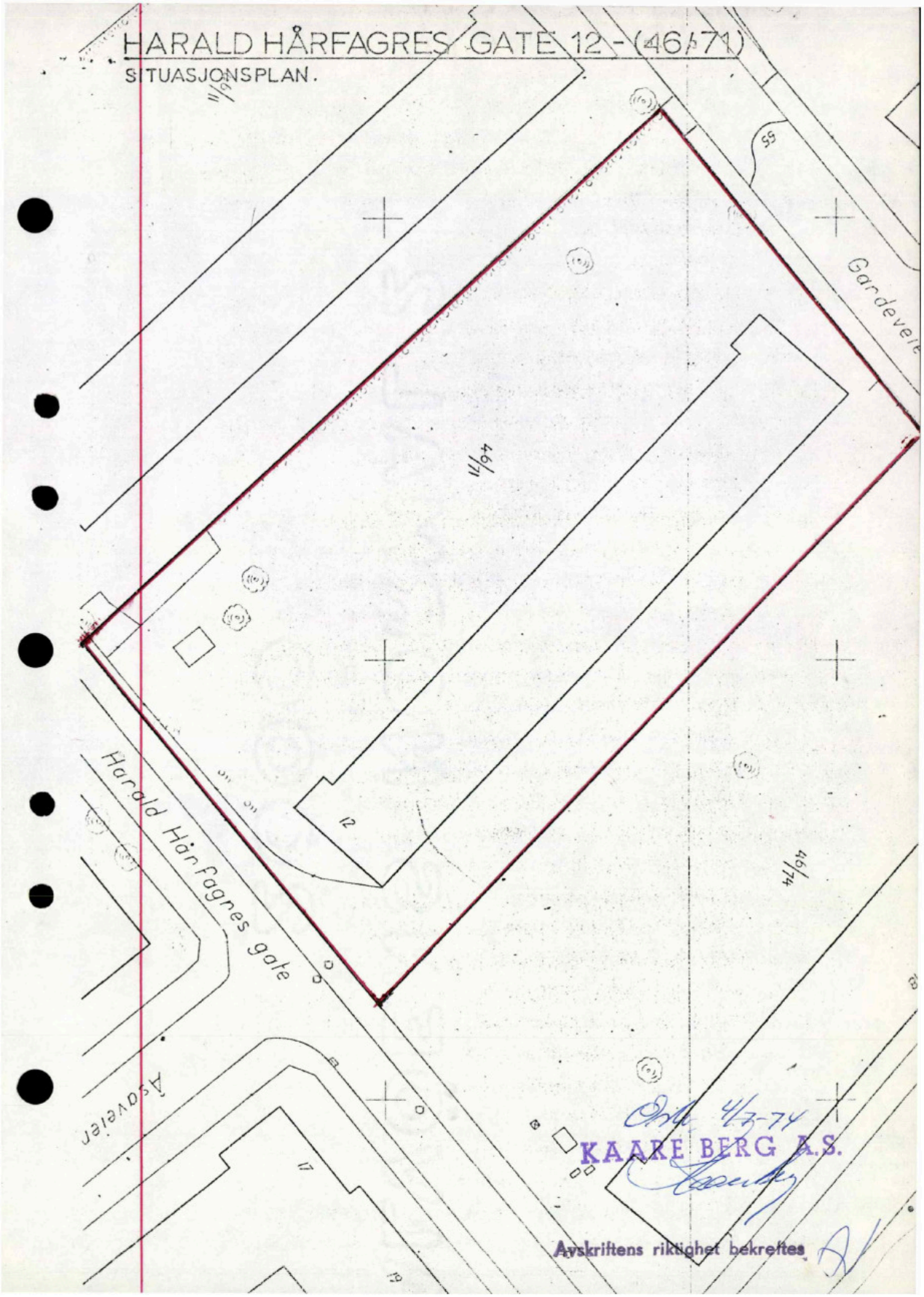

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
7. ETASJE PLAN
706
707
708
709
710
stue
soverom
kjøk.
bad
entre
gard.
spisestue
hush.
KAARE BERG A.S.


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
stue
soverom
kjøk.
bad
entre
gang.
spisestue
KAARE BERG A.S.


HARALD HÅRFAGRES 12 – (46/71)
KJELLERPLAN.
Sportsrom
Sportsrom
Oljefyrrom
106
801
302
505
405
303
402
603
203
202
802
305
804
605
503
701
102
704
103
101
501
301
401
601
201
805
702
705
KAARE BERG A.S.


HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/ 71)
KJELLERPLAN.
KÅRE BERG A.S.
310
410
110
610
810
710
308
208
407
510
210
507
607
807
806
307
809
109
506
107
709
609
509
409
309
209
104
705
706
408
508
608
808
708
205
108
206
306
406
602
606
404
304
204
502
504
105
207
703
403
803
Sportsrum.
Sykler
Sportsrum.
Søppelrum
Varmesentral
Elektr. vaskeri

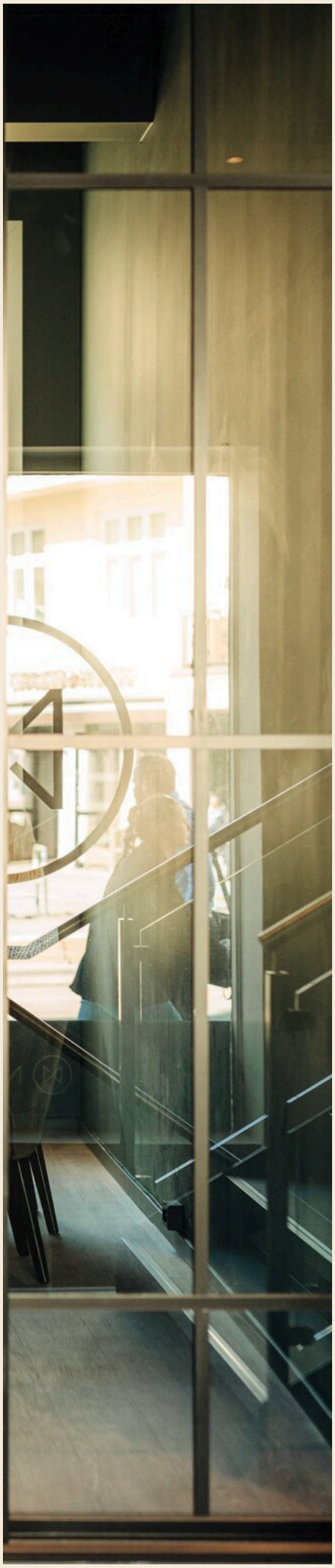

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 - (46/71)
SITUASJONSPLAN.
Gardeveien
Harald Hårfagres gate
Åsveien
46/11
46/74
12
17
Oslo 4/3-74
KAARE BERG A.S.
Avskriftens riktighet bekreftes

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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: 20-0424/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Harald Hårfagres gate 12B 0363 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 71, snr 4 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712