

Harald Hårfagres gate 2



Velkommen til

Harald Hårfagres gate 2



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Majorstuen

Vakker og påkostet 3-roms toppleilighet – 2 bad – 2 soverom – Garasjeplass med lader – Heis – Solrik balkong

Prisantydning	12 490 000,-
Omkostninger	313 600,-
Totalpris	12 803 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 097,-
BRA-i	82 m²
Totalt BRA	87 m²
Soverom	2
Etasje	6.etg

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1990
Megler	Tobias Due
Telefon	900 56 220
E-post	t.due@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Harald Hårfagres gate 2!
En moderne 3-roms toppleilighet med god intern beliggenhet. Leiligheten har en sydvestvendt balkong med gode solforhold, og rause vindusflater. Med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, tilbyr denne boligen en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og rolig atmosfære i et sjarmerende og svært ettertraktet nabolag.

- Heis
- Garasjeplass med el-lader
- Totaloppusset 2022-23
- Gjennomgående høy standard
- 2 stilrene bad
- 2 gode soverom
- Lekkert kjøkken med gjennomtenkte løsninger
- Integrert smarthusteknologi for enkel styring av hjemmet
- 12 m^2 terrasse (sol fra ca kl 10-23 midtsommers)
- Nærhet til hyggelige parker og spisesteder
- Vender mot indre gårdsrom - stille og rolig
- Romslig kjellerbod

Arealer og innhold

BRA-i:	82 m²
BRA-e:	5 m²
Totalt BRA:	87 m²
TBA:	12 m²

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 82 m². Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad.

Total BRA: 82 m².
TBA: 12 m².

Underetasje:
BRA-e: 5 m². Kjellerbod.

Tyder



Plantegning.

Velkommen til Harald Hårfagres gate 2!

Leiligheten ligger i byggets 6.etasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 m^2. Det er mulighet for å leie en ekstra bod, slik dagens eier gjør.

Leiligheten har en god intern beliggenhet, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solrik balkong på ca. 12 m^2 (sol ca kl 10-23 midtsommers). . Balkongen skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid. Tidsriktige farger- og materialvalg er gjennomgående i leiligheten, som gir et moderne og stilrent uttrykk.



Ditt nye hjem!

Leilighet i boligbygg fra 1990. Bygningen har heis og garasjekjeller. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard og fremstår svært velholdt. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Oppsummering av tilstandsgrader for boligen:
TG0: 18 punkter
TG1: 5 punkter
TG2: 2 punkter
TG3: Ingen

Vesentlige endringer etter byggeår - i regi av nåværende eier:
2022/23: Nytt elektrisk anlegg, sikringsskap, smart lysstyring, smart varmtvannsbereder (appstyrt).
2022/23: Pusset opp to bad, to nye soverom. Kjøkken flyttet, nye hvitevarer.
2022/23: Bygget terrasse på balkongen, med nytt gulv. Utebelysning og stikkontakt monter. Markiseduk fra 2024.
2022/23: Oppgraderte alle overflater og rør.

Leiligheten rom for rom:
Entré:
Leiligheten har en romslig entré/gang med flislagt gulv med gulvvarme, som gir et godt førsteinntrykk. Entréen er innredet med en stor skyvedørsgardesobe med speildører.

Stue/spisestue:
Leiligheten har en lys og luftig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer godt utnyttelse av arealet i boligen og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Her er det gode muligheter til å møblere i ulike soner. Det er gulvvarme i stuen. Leiligheten har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 12 m^2, som skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid. Leiligheten og balkongen vender mot indre gårdsrom - stille og rolig.

Kjøkken:
Delikat og stilrent kjøkken fra 2023, med Keo kjøkkenutstyr i valnøtt og sort eik, og naturstein benkeplate fra Drømmekjøkkenet. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet med sosial kjøkkenøy, og raus benk- og skapplass. Kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter, glassfronter på overskap og belysning under

overskap. Kjøkkenet har følgende integrerte hvitevarer som kan styres med app: Samsung oppvaskamskin, Samsung stekeovn med kombi-mikro, Samsung stekeovn med to soner, Beko fryserskap, Siemens kjøleskap med grønnsakskjøler og smart-funksjon, kjøleskap i kjøkkenøy, og nedfelt dobbel stikk i kjøkkenøy. Oppvaskmaskinen er plassert i ståhøyde for økt komfort og enklere betjening – uten behov for å bøye seg. Videre har kjøkkenet integrert vinskap med to soner i kjøkkenøyen. Nedfelt platetopp med avtrekk. Det er gulvvarme på kjøkkenet.

Hovedsoverom med inngang til eget bad:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med to gode soverom. Hovedsoverommet er av meget god størrelse, og vender mot stille bakgård. Rommet er innredet med en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter og et garderobeskap, med eller god plass til dobbeltseng, nattbord e.l. Sengen som står på soverommet i dag og som vises på bildene er 210x210 cm. Soverommet er innredet med spiler på deler av den ene veggen, dette skaper en lun følelse. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til eget baderom/vaskerom.

Soverom II:
Soverom nr. 2 er innredet med en stor skyvedørsgarderobe med speildører, med ellers plass til dobbeltseng, nattbord e.l. soverommet har store vindusflater. Rommet passer perfekt til barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad - med inngang fra hovedsoverom:
Stilrent bad fra 2023 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med to servanter på benkeplate med underskuffer, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er god plass til både vaskemaskin og tørketrommel på badet. Mekanisk avtrekk med ventil.

Bad - med inngang fra entré:
Delikat bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med enkel servant med underskap, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk med ventil.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs bred laminat. Fliser på bad.
Vegger: Spilevegg på en vegg i hovedsoverommet. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Fliser på bad.
Tak: Sparklet og malte plater.

VVS:
- Berederen har fast tilkobling.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2023, montert i entreen.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entreen.
- Luke i veggen i entreen med adkomst til stakeluke.
- Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen

Diverse:
- Dørcalling.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.






























SAMSUNG


SAMSUNG














072
X03





Ditt nye nabolag!

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

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

Nærmeste matvarebutikk er Coop Extra i Harald Hårfagres gate, bare 20m unna. Søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien ligger henholdsvis ca. 200m og 300m fra leiligheten. For et bredere utvalg har du både Meny Colosseum og Jacobs Majorstuen med ferskvaredisk og landets beste grøntavdeling.

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

Harald Hårfagres gate 2

Nabolaget Colosseum - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	**5 min**
711 elever, 46 klasser	0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**10 min**
975 elever, 70 klasser	0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**20 min**
812 elever, 47 klasser	1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**15 min**
417 elever, 24 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**18 min**
412 elever, 30 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium	**18 min**
450 elever, 15 klasser	1.3 km
Akademiet videregående skole O...	**19 min**
450 elever	1.4 km

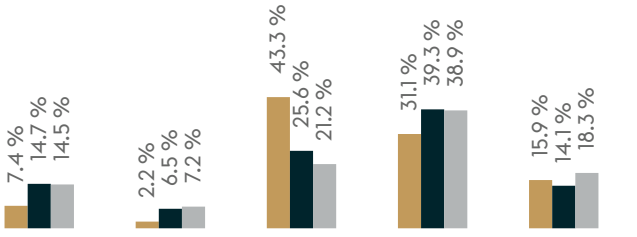
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien	**2 min**
Linje 20, 28	0.1 km
Majorstuen	**3 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset	**4 min**
Linje 11	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	**8 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.2 km
Oslo S	**16 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.8 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	**4 min**
57 barn	0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	**6 min**
58 barn	0.4 km
Julius barnehage (1-5 år)	**8 min**
42 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Marienlyst skole	6 min
Tørteberget 1	8 min
Synergy	5 min
Artesia Trening	7 min

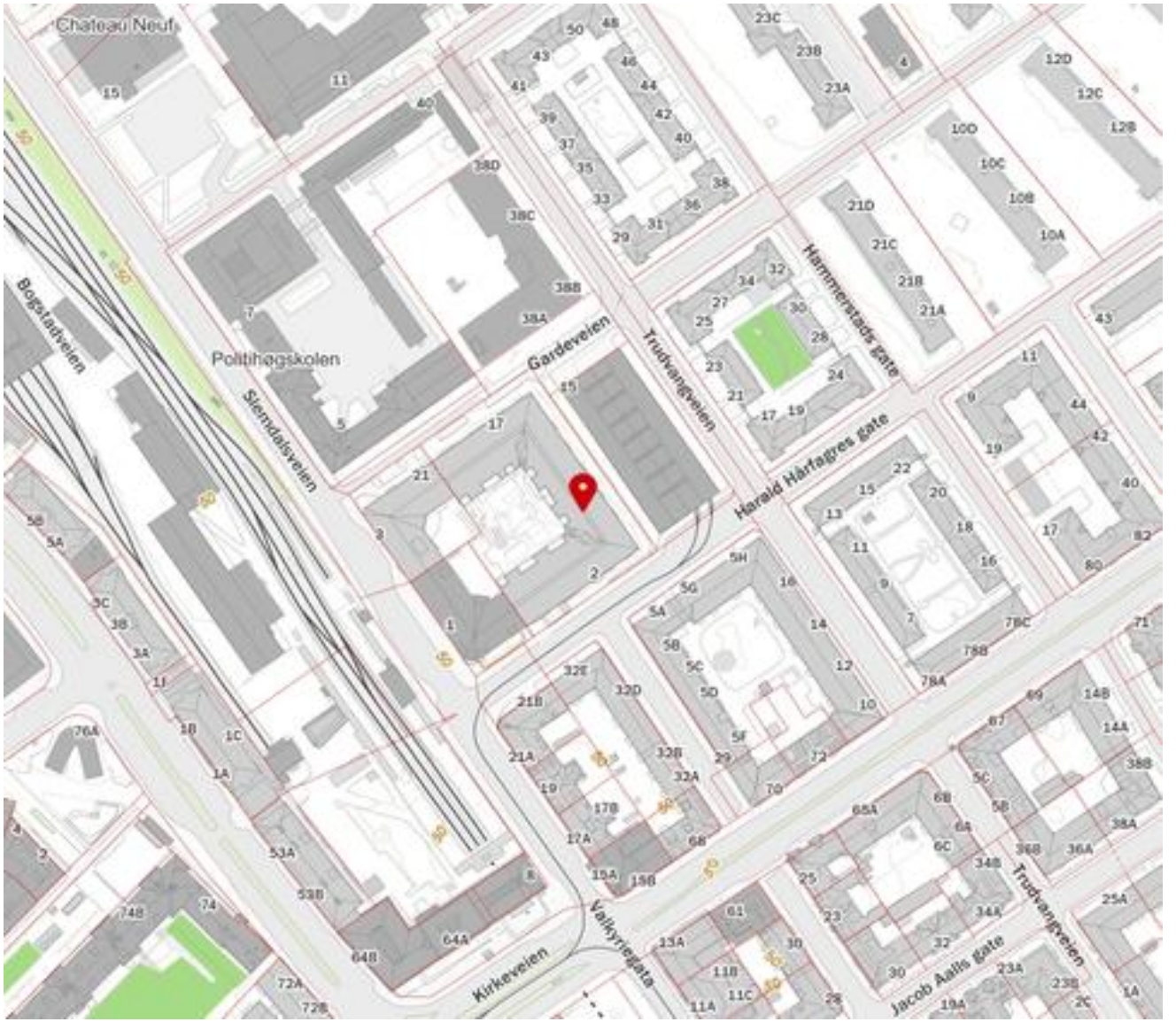
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Informasjon

Harald Hårfagres gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0199/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Harald Hårfagres gate 2, 0363 OSLO
Gnr 38, bnr 304, snr 130 i Oslo kommune

Selgere
Hanne Ranvik
Thomas Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
12 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
326 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 803 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 816 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
6.etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 m²
BRA-e: 5 m²
Totalt BRA: 87 m²
TBA: 12 m²

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 82 m². Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad.

Total BRA: 82 m².
TBA: 12 m².

Underetasje:
BRA-e: 5 m². Kjellerbod.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbil-lader - i felles garasjeanlegg.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering og laget et bad til. 2 bad totalt. Even Lund Frogner VVS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even Lund Frogner VVS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even Lund Frogner VVS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja sameiet har gjort dette. Veletablert og god økonomi i sameiet. Innvendig Bod og garasjeanlegg ble renovert høsten 2024. Betalt og oppgjort. Terrassen har vi også totalrenovert ved innflytning. Entreprenør
selskap. Gjort av fagfolk.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har leid inn dette. Sammen med rørsjekl.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS Totalrenovering

og nytt av alt av sikringsskap, el anlegg i hele
leiligheten, Høiax smart varmtvannsbereder, etablert flere strøm punkt og
lyspunkt ute på terrassen også. Alt kan styres via app i
alle rom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 21.03.2025 takstmann

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2022 Selskap:
NEE John Larsen

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even Lund Frogner VVS
Totalrenovering og nytt av alt!

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Av ventilasjon og røranlegg. Gjøres av sameiet i alle leil i bygget.

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. Eventuell kommentar: Ikke mens vi har bodd her. Ingen kjennskap.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Vi har byttet 2023 ril helt nytt anlegg. Ingen feil eller mangler på nytt

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takst 26.03.2025 samt alt av papirer på jobb ift totalrenovering ok.

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? Takst 26.03.2025 samt alt av papirer på jobb ift totalrenovering ok.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen vi får sjenanse fra. Vi har det stille vendt mot innegård. T banen oppgraderes, men vi hører ikke noe av dette.

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

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Boligblokk fra 1990. Boligen har grunnmur i betong. Yttervegger i murverk med fasader i teglstein og plater/panel på balkonger. Videre er det saltak i trekonstruksjon. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt

sameiets ansvarsområde. Etasjeskiller i betong.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.
- Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret.
- Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1989.
- Trippel glassdør til soverom 2.
- Profilerte innvendige dører forøvrig

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Terrasse i betongkontstruksjon.
- Terrassebord på betongdekke. Rekkverk i metall, kledd innvendig med trepanel.
- Det er lagt membranduk og sluk.
- Utebelysning og stikkontaket er montert.

Lovlighet:
Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i stuen.
Takhøyden er lavere enn dagens krav, da himlinger er nedsenket for å lage dagens belysning.
Kravet til himlingshøyde er 2,4 meter.

_____
Oppsummering av tilstandsgrader for boligen:
TG0: 18 punkter
TG1: 5 punkter
TG2: 2 punkter
TG3: Ingen

Tilstandsgrad 2:
Vinduer: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
Ytterdører: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Siemens kjøleskap, Beko fryseskap, lite kjøleskap i kjøkkenøy.
- Samsung smart dobbel stekeovn med to soner.
- Samsung kombi mikro/stekeovn (smart-styring).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
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

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet. Elektrisk gulvvarme i entré, stue/kjøkken og begge bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på kr. 400,- til kr. 1.500,- pr. mnd. kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 097,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 21.03.2025: kr 3.097,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader: kr. 2.716,-
Garasje: kr 281,– pr. md.
Infrastruktur elbillading: kr 100,– pr. md.

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 3.097,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. kr. 400,- til kr. 1.500,- pr. mnd. Se punktet om energiforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 692 160,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 768 641,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Majorstutorvet, orgnr. 879827582

Om sameiet

Sameiet Majorstutorvet er et kombinert bolig- og næringssameie med 126 boligseksjoner og ni næringsseksjoner. Det omfatter også fem garasjesesksjoner med i alt 154 parkeringsplasser. I næringsseksjonene drives dagligvarehandel, bibliotek, og helseklinikk.

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

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

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Ingen felles lån

Ingen felles lån registret på sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet fikk i 2023 et regnskapsmessig underskudd på kroner 757 741, som er 113 458 koner bedre enn budsjettert.
De løpende driftskostnader er stort sett innenfor budsjetterte rammer, med små avvik.
God budsjettstyring og planlegging gjør at sameiet har 2782 988 koner i reserver i banken, og er rimelig god skikket til å møte løpende driftsmesssige utfordringer.
Det er budsjettert med et underskudd på kr 664 897 for 2024.

Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer kan erverve eller bo i boligseksjoner.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Hunder må ikke luftes i atriets fellesareal.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1466176

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Adkomst

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for bolig og næringsbygg, datert 16.06.1986 . Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/38/304/130:
04.07.1985 - Dokumentnr: 40135 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

09.04.1990 - Dokumentnr: 23529 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 130
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/20060
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 137 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for

fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Finn.no Blink - valgfritt 10.900,- kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large - valgfritt 11.900,- kr. 0,-
Tilrettelegging 19900,- satt til 0,- kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 599,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 160 889,- 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. 10 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. mars 2025

Megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Harald Hårfagres gate 2

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HARALD HÅRFAGRES GATE 2, 0363 OSLO

Gnr: 38 Bnr: 304 Seksjon: 130
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	21/03/2025
Utskriftsdato:	28/03/2025
Oppdragsnummer:	97520
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3- roms eierseksjon i boligblokk med 1. ekstern boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 6. etasje med balkong.

Garasjeplass med el. bil lader følger boligen.

Standard

Velholdt leilighet med høy standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Hele leiligheten ble rehabilitert i 2022-2023.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1990, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Oppsummering av tilstandsgrad for boligen:
TG0: 18 punkter
TG1: 5 punkter
TG2: 2 punkter

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hanne Ranvik
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Hanne Ranvik , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 38 Bnr: 304 Seksjon: 130
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	88 / 20 060
Hjemmelshaver:	Hanne Ranvik og Thomas Karlsen
Adresse:	Harald Hårfagres gate 2, 0363 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/03/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	21/03/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1990

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
6. etasje	82	82	0
Sum bolig:	82	82	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
6. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
6. etasje	82	0	0	12
Sum bolig:	82	5	0	12
Sum BRA:	87			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Lovlighet

Beskrivelse: Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i stuen.

Takhøyden er lavere enn dagens krav, da himlinger er nedsenket for å lage dagens belysning.
Kravet til himlingshøyde er 2,4 meter.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Påkrevet dokumentasjon for arbeidene er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret.
Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Trippel glassdør til soverom 2.
Profilerte innvendige dører forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkontstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 12 kvm.
Terrassebord på betongdekke. Rekkverk i metall, kledd innvendig med trepanel.

Det er lagt membranduk og sluk.
Utebelysning og stikkontaket er montert.

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

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2023, montert i entreen.
Berederen har fast tilkobling.

- Høiax CONNECTED 200L, 2000W Smartbereder (2023)
- Hjelper med å redusere strømregningen
- Brukervennlig display
- Kan styres via app
- Kan programmeres til å bruke strøm når det er rimeligst

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entreen.
Luke i veggen i entreen med adkomst til stakeluke.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i begge bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

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

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

• Smart teknologi: Alt kan styres via app, men også via fysiske brytere.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2023.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Samsvarserklæring ble fremvist for el-anlegget i sin helhet, som ble skiftet ut i 2022/23.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk gulvvarme i entre og stue/kjøkken og begge bad.

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

Samsvarserklæring og bildedokumentasjon er fremvist på forholdet. TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: KEO kjøkken med benkeplate av naturstein fra Drømmekjøkkenet

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i naturstein med underlimt kum. Glassfronter i overskap. Induksjonstopp, to stekeovner i en , oppvaskmaskin, mikrobølgeovn/stekeovn, vinskap og høyt kjøleskap og er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra 2023.

Hvitevarer (styrt via SmartThings-app):
• Samsung oppvaskmaskin i høyde
• Samsung stekeovn med kombi-mikro
• Samsung stekeovn med 2 soner
• Beko fryseskap
• Siemens kjøleskap med grønnsakskjøler og smart-funksjon
• Lite kjøleskap i kjøkkenøy
Kjøkkenøy:
• Nedfelt stikk

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs bred laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Spilevegg på en vegg i hovedsoverommet. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i begge soverom.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Badet ble bygget nytt i 2023.
Dokumentasjon foreligger.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 6. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dører i herdet glass,to servanter på benkeplate veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 2, 6. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert/bygget nytt i 2023.
Dokumentasjon foreligger.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 6. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 6. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad 2, 6. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 6. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 6. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad 2, 6. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ranvik, Hanne	9578-5998-4-2781141	2025-03-21 19:39:42
Karlsen, Thomas	9578-5999-4-1203930	2025-03-21 20:07:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0199/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harald Hårfagres gate 2, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Thomas Karlsen, Hanne Ranvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. september 2022

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: 8669825
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering og laget et bad til. 2 bad totalt. Even Lund Frogner VVS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even Lund Frogner VVS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even Lund Frogner VVS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja sameiet har gjort dette. Veletablert og god økonomi i sameiet. Innvendig Bod og garasjeanlegg ble renovert høsten 2024. Betalt og oppgjort. Terrassen har vi også totalrenovert ved innflytning. Entreprenør selskap. Gjort av fagfolk.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har leid inn dette. Sammen med rørsjekl.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS Totalrenovering og nytt av alt av sikringsskap, el anlegg i hele leiligheten, Høiax smart varmtvannsbereder, etablert flere strøm punkt og lyspunkt ute på terrassen også. Alt kan styres via app i alle rom.

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

Når ble kontrollen utført? 21.03.2025 takstmann

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2022 Selskap: NEE John Larsen

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even Lund Frogner VVS Totalrenovering og nytt av alt!

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?
Ja

Beskriv: Av ventilasjon og røranlegg. Gjøres av sameiet i alle leil i bygget.

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

Eventuell kommentar: Ingen skade

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

Eventuell kommentar: Ingen problemer

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

Eventuell kommentar: Ikke mens vi har bodd her. Ingen kjennskap.

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

Eventuell kommentar: Ingen feil eller mangler

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

Eventuell kommentar: Vi har byttet 2023 ril helt nytt anlegg. Ingen feil eller mangler på nytt

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

Eventuell kommentar: Ingen

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

Eventuell kommentar: Ikke vært det

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

Eventuell kommentar: Ingenting av dette.

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

Eventuell kommentar: Ingen skader eller mangler

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

Eventuell kommentar: Nei ingen feil

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: Takst 26.03.2025 samt alt av papirer på jobb ift totalrenovering ok.

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? Takst 26.03.2025 samt alt av papirer på jobb ift totalrenovering ok.

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

Eventuell kommentar: Ingen mangler

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

Eventuell kommentar: Ingen vi får sjenanse fra. Vi har det stille vendt mot innegård. T banen oppgraderes, men vi hører ikke noe av dette.

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

Eventuell kommentar: Ingen.

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

Eventuell kommentar: Nei ingen

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

Eventuell kommentar: Ingen

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

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

Eventuell kommentar: Ikke nevnt.

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0199/25

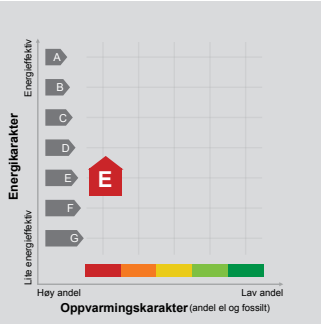
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karlsen, Thomas	2025-03-21	Ranvik, Hanne	2025-03-21
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Karlsen, Thomas		bankID Ranvik, Hanne	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Harald Hårfagres gate 2
Postnummer	0363
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	130
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81047669
Bruksenhetsnummer	H0605
Merkenummer	Energiattest-2025-98613
Dato	27.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nordvik Frogner
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Majorstutorvet**

21.03.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.03.2025

Boligselskap: Sameiet Majorstutorvet
Organisasjonsnr: 879 827 582
Gnr./bnr: 38 / 304
Eier(e): Hanne Ranvik / Thomas Karlsen

Seksjonsnr: 130
Adresse: Harald Hårfagres gate 2, 0363 Oslo

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

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:** Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:** Protector Forsikring ASA, avtalenr. 1466176
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:** Ingen
· **Tomt:** Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
Parkering tinglyses gnr. 38, bnr. 304, snr. 6 (Ideell andel 1/33)

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.716,– pr. md.
Garasje	kr 281,– pr. md.
Infrastruktur elbillading	kr 100,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.097,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 9 098	kr 4 122

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert og vedtatt på årsmøtet 17/04 2024

1. Navn og formål

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

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

2. Årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
b. anskaffelser eller forbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse, må anses som vesentlige
c. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f. samtykke til bruksendring og reseksjonering
g. endringer av vedtektene. Vedtektsendringer som endrer næringsseksjonenes rettigheter, krever enstemmighet blant de fremmøtte seksjonseierne

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

4. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

5. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

6. Ekstraordinært årsmøte

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

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

7. Styret

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

7.2. Styrets oppgaver er å:

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

7.3. Styret skal:

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

8. Styrets representasjonsadgang og ansvar mv

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

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

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

9. Seksjonseiers disposisjons- og råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Disposisjon av fellesanlegg og fellesrom

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

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

11. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde

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

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

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

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

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

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

13. Bygningsmessige arbeider.

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

14. Garasjer

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

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

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

15. Skader/forsikring

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

16. Fordeling av fellesutgifter

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

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

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

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

17. Husordensregler

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

18. Mislighold. Pålegg om salg

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

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

19. Eierseksjonsloven

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

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

Husordensregler for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert 17/4 2024

1. Husordensreglenes formål

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

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

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

2. Overholdelse av husordensreglene

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

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

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

4. Sikring mot brann og vannskade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Flytting, oppussing og skader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.15 Varmepumpe er ikke tillatt.

6. Balkonger og terrasser

6.1 Det ikke tillatt å:

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

7. Bruk av fellesarealer

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

7.2 Fugler skal ikke mates.

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

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

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

8. Avfall

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

8.2 Søl utenfor avfallsbeholderne må ryddes opp.

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

9. Låsing av dører, navneskilt, mv.

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

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

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

10 Informasjon om overvåkning

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MAJORSTUTORVET

Møtedato:	onsdag, 17. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Majorstuen seniorarena - Slemdalsveien 3A

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Christian Stenseng foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

58 seksjonseiere
6 fullmakter
Totalt 64 stemmer

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 231.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Aud Nistov ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Didrik Lilja ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Per W. Johnsen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av varamedlemmer

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

5.3. Valg av valgkomité

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

6. Innmeldte saker

6.1 Vedtektsendring

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Punkt 9.8 i vedtektene endres til: «Selgere av seksjoner skal ved eierskifte forsikre seg at nye eiere er gjort kjent med gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks for sameiet».

Vedtak:
Godkjent, enstemmig

6.2 Endring av husordensregler

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Husordensreglene er omskrevet. De nye er vedlagt i innkallingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Husordensreglene erstattes med vedlagte husordensregler (vedlegg 1) i innkallingen.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig

6.3 Garasjeoppgradering

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styret besluttet under årsmøte å endre ordlyden i det opprinnelige forslaget til vedtak. Forslaget innebar en endring av fordelingsnøkkel fra sameiebrøk til bodareal. Opprinnelige forslaget ble dermed ikke behandlet, men erstattet av benkeforslag (Se nedenfor).

Endringsforslag/ benkeforslag:
Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppgraderingen innenfor en budsjettpris på 6 500 000 kroner.

Tiltak finansieres ved innbetaling av kontantbeløp fra hver enkelt seksjonseier med lik fordeling, herunder næringsseksjonene og eierne av seksjon 1, 2, 4, 5 og 6.

Kostnad for hver enkelt eier av P-plasser i seksjon 1, 2, 4, 5 og 6 er estimert til ca. kr. 23.000 pr. plass. Kostnad for disponering av bod med tilhørende gulvareal i kvadratmeter (inkl. 25% av kjørebane) fordeles etter bodstørrelse en disponerer etter oppgraderingen (f.eks. en bod på 4,7 kvm er estimert til ca. kr. 22.500).

Vedtak:
Godkjent/Vedtatt med 62 stemmer for og 2 stemmer mot.

6.4 Innskudd til vedlikeholdsfond

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det opprettes et vedlikeholdsfond med en avsetning på kr. 1 500 000, som innbetales gjennom et kontantbeløp fra hver enkelt seksjon fordelt etter sameiebrøken.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Mikkel Vier Simensen	Christian Stenseng

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

22-04-2024 07:03:02 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

CHRISTIAN STENSENG Norge

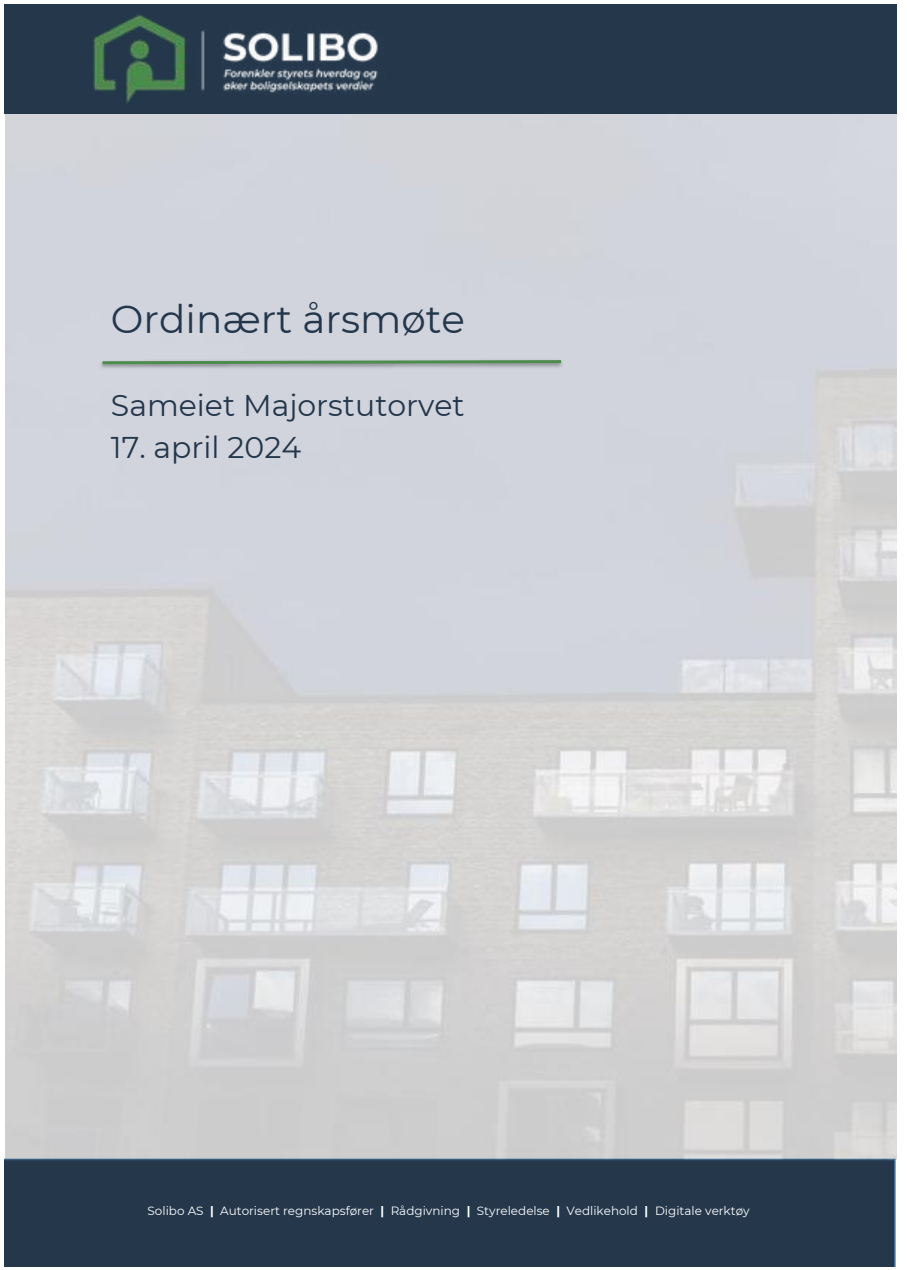
Signert med E-signere

Christian Stenseng
tilmeg1@gmail.com
+4791713436

24-04-2024 06:44:53 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.239.25.34



Ordinært årsmøte

Sameiet Majorstutorvet
17. april 2024

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Majorstutorvet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 17.04.2024
Tidspunkt: 19:00 (Informasjonsmøte fra kl. 18:00).
Sted: Majorstuen seniorarena - Slemdalsveien 3A

Kl. 18:00 Informasjonsmøte

Styret gir informasjon om:

- Nytt låsesystem, kameraovervåking, ventilasjon og avfallshåndtering
- ENØK-Utskiftning av vinduer og vindusdører
- Garasjeoppgradering
- Det blir anledning til å stille spørsmål under presentasjonene.

Kl. 19:00 Ordinært årsmøte i Sameiet Majorstutorvet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Vedtektsendringer
6.2 Endring av husordensregler
6.3 Garasjeoppgradering
6.4 Innskudd til vedlikeholdsfond

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Terje Løwer	På valg:	2025
Styremedlem	Didrik Lilja	På valg:	2024
Styremedlem	Else-Karin Øvernes	På valg:	2024
Styremedlem	Jack Andreassen	På valg:	2025
Styremedlem	Per Wilhelm Johnsen	På valg:	2024
Varamedlem	Finn Harald Andreassen	På valg:	2024

Valgkomité for perioden 2023/2024 er Øyvind Rogne og Christian Stenseng.

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://majorstutorvet.no/

Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer: 1466176

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

Styrets årsberetning for 2023

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

Styret har avholdt ni styremøter i løpet av 2023.
Styret har bestått av:
Terje Løwer (styreleder), G17
Didrik Lilja, HH2
Else-Karin Øvernes, HH2
Jack Andreassen, HH2,
Per W. Johnsen, rep. for næringsseksjonene
Varamedlem: Finn H. Andreassen, G17

Årsregnskap – sameiets økonomi
Sameiet fikk i 2023 et regnskapsmessig underskudd på kroner 757 741, som er 113 458 kroner bedre enn budsjettert.
De løpende driftskostnader er stort sett innenfor budsjetterte rammer, med små avvik.
Det har ikke vært vesentlige problemer med innbetaling av felleskostnader.
God budsjettstyring og planlegging gjør at sameiet har 2 782 988 kroner i reserver i banken, og er rimelig godt skikket til å møte løpende driftsmessige utfordringer.

Sameiet står overfor en del større prosjekter i årene som kommer og som vil medføre ekstra investeringer. Det gjelder:

- **Energieffektiviseringstiltak, utskifting av dører/ vinduer til balkong**
- **Oppgradering av garasje/kjeller**
- **Utbedring av balkonger i 6. etg for å forebygge vannskader**

Styret vil senere komme tilbake med utfyllende informasjon, etter hvert som planlegging, fremdriftsplan og kostnader er kartlagt.

Status:
ENØK-tiltak, utskifting av dører/vinduer til balkong er blitt sterkt aktualisert p.g.a. vedvarende høye strømpriser. Styret har søkt – og fått – midler fra ENOVA for å kartlegge hvilke energitiltak som må til for å gjøre sameiets bygning bedre isolert. Styret har engasjert konsulentselskapet Ingenia AS, som er rådgivere innen energi, klima og miljø, for å kartlegge og estimere kostnader for enkelte av de tiltak som ble foreslått av tidligere konsulentfirma HRP. Det foreligger nå et forslag til løsning som blir fremlagt for sameiet til diskusjon og beslutning. Det vil skje så snart kostnadsoverslag og prosjektvalg er gjort. Dette er et prosjekt som styret ser i et perspektiv på fire-fem års horisont.

Oppgradering av garasje/kjeller har fortsatt høyt prioritert. Det har på de siste to årsmøtene vært en gjennomgang av planene om en oppgradering av garasjekjelleren, et prosjekt som

Signert 24-03-2024 21:05:56 UTC Oneflow ID 6961287 Side 1 / 6

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

skal gjøre garasjen «ren, pen, lys og trygg». Planarbeidet har vist seg å by på en del utfordringer, bl.a. hvordan få til en løsning som gir eierne bedre og mer hensiktsmessige boder og bedre sykkelparkering.
Årsmøtevedtaket som ble gjort for to år siden ga en avklaring med presisering av hva som er felleskostnader for alle boligene og hva som gjelder den enkelte som eier biloppstillingsplass. Det gjør kostnadsbildet mer oversiktlig og klart. Estimatene som ble fremlagt for to år siden indikerte at hver biloppstillingsplass ville koste den enkelte eier ca. 30-40.000 pr. parkeringsplass og 10-20.000 pr bod. Revidert estimat er nå 18.000 pr. parkeringsplass og en kostnad på 14-43.000 for hver leilighet til oppgradering av fellesarealer og boområder, avhengig av leilighetsstørrelser, fordelt etter sameiets brøk.
Planlegging og fremdriftsplan er blitt forsinket, men styret fremmer nå forslag til vedtak om igangsetting av arbeidet med oppgradering av garasjeanlegget.

Utbedring av ventilasjonssystemet har i flere år vært på agendaen. Det er nå gjort en grundig gjennomgang av funksjonalitet og problemer. Det er kjørt en test i en av ventilasjonsstammene i HH2 blant annet for å finne ut av hvordan motoriserte ventilasjonsvifter i den enkelte leilighet påvirker effekten i naboleilighetene. Mye tyder på at den fremtidige løsningen blir å erstatte nåværende avtrekksvifter med trykkstyrte vifter. Det største problemet er imidlertid at mange av beboerne stenger eller tetter til ventilene over vinduene og dermed hindrer avtrekket. Det har påvirkning for avtrekket både i din egen leilighet og hos naboen. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader og luftveisplager. Styret har sendt ut informasjon til den enkelte beboer og i tillegg forsøkt å følge opp med direkte besøk i leiligheter der dette har vært – og fortsatt er – et problem. Det er nå byttet/renset vindusventiler i de fleste leilighetene.

Saker som styret har behandlet og fulgt opp i 2023:

- Gjennomført brannøvelser i både HH2 og G 17 for å forbedre rutiner ved brannalarm
- Vannskader /utbedringsarbeid i øverste etasje HH2 – rundt glasshuset
- Komplett revisjon av husordensregler og vedtekter
- Rørsjekk i leilighetene – vannskader påvist – stoppekraner skiftet
- Informasjon om håndtering av avfall/kildesortering – info i søppelrom
- Skifte av regnskapsfirma – SOLIBO.no
- Skifte av vaktmestertjenester – Majorstuservice AS
- Oppfølgning av ventilasjon/ avtrekk i leilighetene
- Kartlegging bruk/eierskap av tilfluktsrommet i kjelleren
- Skilt som varsler om forbud mot røyking, støy, parkering etc. utenfor hovedinngangene
- Styret har hatt flere møter med Misjonskirken for å finne løsninger som kan minske det ubehag og forstyrrelser som følge av bostedsløse overnattingsgjester i vårt nabolag
- Den tradisjonelle hagefesten arrangert i atriet 15. juni.

Signert 24-03-2024 21:05:56 UTC Oneflow ID 6961287 Side 2 / 6

Drift av sameiet

Den stadig økende arbeidsmengden for driftsleder har gjort at styret har økt stillingshjemmelen fra 25 til 33 %.

Det er ikke meldt om personlige skader eller ulykker på sameiets grunn i løpet av 2023. Utleie av leiligheter – med stadig skifte av beboere – er en vedvarende utfordring p.g.a. slitasje på dører, låsmekanismer og påfølgende reparasjonskostnader. Det ble derfor innført et såkalt «flyttegebyr» ved salg av leilighet. Dette for å dekke inn de ekstra utgiftene det medfører for sameiet med forsøpling og slitasje. Det ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Styret har tatt initiativ til å anskaffe et elektronisk låsesystem for fellesdører. Dette er hensiktsmessig både for beboere og den kommunale omsorgstjenesten.

Det er en gjentagende utfordringer som krever styrets oppmerksomhet: Klager på støy fra leiligheter som gjennomgår oppussing. Problemet er som oftest at arbeidet er delegert til fagarbeidere og underentreprenører som ikke er blitt fortalt hvilke regler som gjelder for slikt arbeid. Dette ønsker styret nå blir adressert til den som eier leiligheten og dermed står ansvarlig for at sameiets vedtekter blir overholdt. Støyende arbeid (pigging, hamring, boring etc.) kan bare skje i tidsrommet mellom kl. 08.00 og 17.00 på hverdager (man-fredag). Dette står i våre husordensregler. Styret arbeider med å finne en ordning som stiller klare krav til ***eieren*** av leiligheten om ansvar og plikter før slikt arbeid kan igangsettes.

Til tross for oppslag og informasjon om riktig behandling av avfall, er det fortsatt mange som ikke sorterer plast, restavfall og papir på foreskrevet måte. Dette er viktig. Vi har fått klager fra renovasjonsvesenet og risikerer å måtte betale ekstra for tømming. Vi oppfordrer alle til å presse sammen papir og kartong slik at containerne ikke blir overfylt.

Den løpende kommunikasjonen med beboerne skjer gjennom de digitale opplysningstavlene i hovedinngangen for G17 og HH2. Her får en informasjon om oppussingsarbeid, reparasjoner, støyende arbeid, samt spesielle hendelser som har betydning for trivsel og trygghet. På sameiets nettside www.majorstutorvet.no finner en husordensregler, vedtekter, årsberetninger, regnskap, kontaktinformasjon til styret etc.

Forretningsfører for sameiet er Solibo AS

Revisor er BDO AS.

Vaktmestertjenestene er utført av Majorservice.

Protector Forsikring ASA er sameiets forsikringspartner.

Arbeidsmiljø m.v. Sameiet har en ansatt i 33 prosent stilling (driftsleder).

Ytre miljø. Driften av sameiet forurenser ikke det ytre miljø, og styret har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak på området.

✔ Signert 24-03-2024 21:05:56 UTC Oneflow ID 6961287 Side 3 / 6

SAMEIET MAJORSTUTORVET 879827582 Norge

Signert med E-signere — 19-03-2024 04:13:19 UTC
Didrik Lilja
didrik.lilja@hotmail.com
+4746052737
Dato

Signert med E-signere — 18-03-2024 12:23:57 UTC
Else-Karin Øvernes
elsekarinovernes@yahoo.no
+4748230075
Dato

Signert med E-signere — 24-03-2024 21:05:56 UTC
Jack Andreassen
jack.andreassen2@gmail.com
+4790925644
Dato

Signert med E-signere — 20-03-2024 10:24:31 UTC
Per Wilhelm Johnsen
per.wilhelm@pwje.no
+4790551338
Dato

Signert med E-signere — 18-03-2024 12:21:21 UTC
Terje Løwer
terje.lower@online.no
+4790185460
Dato

Signert med E-signere — 18-03-2024 12:48:51 UTC
Finn Harald Andreassen
andreassenfinnh@gmail.com
+4790139898
Dato

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

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsoppgjørsrapport

Sameiet Majorstutorvet
2023

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

Årsregnskap for Sameiet Majorstutorvet

	Note	2023	2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter		5 734 066	5 474 044	5 728 032
Andre inntekter		192 194	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	5 926 260	5 474 044	5 728 032
Lønn og personalkostnader	2	528 974	438 043	468 521
Vaktmestertjeneste		263 176	217 323	232 600
Renhold		299 095	333 075	340 000
Kabel-TV/Bredbånd		604 351	584 592	625 600
Kommunale avgifter		1 369 351	1 137 565	1 372 900
Strøm og nettleie		348 902	506 435	515 000
Andre driftskostnader	3	115 401	76 303	84 000
Reparasjon og vedlikehold	3	2 181 777	701 980	2 115 000
Eksterne tjenester	3	332 884	246 867	260 500
Serviceavtaler	3	75 894	61 543	69 000
Forsikringer		435 620	361 659	435 620
Andre kostnader	3	128 577	92 438	80 490
SUM DRIFTSKOSTNADER		6 684 001	4 757 821	6 599 231
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-757 741	716 222	-871 199
DRIFTSRESULTAT:		-757 741	716 222	-871 199
Finansinntekter		56 084	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		56 084	0	0
ÅRSRESULTAT		-701 657	716 222	-871 199
Resultat		-701 657	716 222	-871 199
Overført annen egenkapital		-701 657	716 222	0
SUM DISPONERT		-701 657	716 222	0

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

Balanse

Sameiet Majorstutorvet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Kundefordringer		13 344	27 797
Forskuddsbetalte kostnader		3 434	435 620
Sum fordringer		**16 778**	**463 416**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	2 854 138	3 339 957
SUM OMLØPSMIDLER		2 870 917	3 803 373
SUM EIENDELER		**2 870 917**	**3 803 373**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		2 782 988	3 484 646
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		2 782 988	3 484 646
SUM EGENKAPITAL	5	**2 782 988**	**3 484 646**
Leverandørgjeld		0	226 443
Skyldige offentlige avgifter		32 096	15 677
Annen kortsiktig gjeld		55 832	76 607
Sum kortsiktig gjeld		**87 928**	**318 727**
SUM GJELD		**87 928**	**318 727**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 870 917**	**3 803 373**

OSLO,
Styret for Sameiet Majorstutorvet

Terje Løwer
Styrets leder

Per Wilhelm Johnsen
Styremedlem

Didrik Lilja
Styremedlem

Else-Karin Naist Øvernes
Styremedlem

Jack Andreassen
Styremedlem

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

Disponible midler

Sameiet Majorstutorvet

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 484 646**	**2 768 424**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-701 657	716 222
B. Årets endring i disponible midler	**-701 657**	**716 222**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**2 782 988**	**3 484 646**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	16 778	463 416
Kontanter og Bank	2 854 138	3 339 957
Omløpsmidler	**2 870 917**	**3 803 373**
Kortsiktig gjeld	-87 928	-318 727
Disponible midler	**2 782 988**	**3 484 646**

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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.

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.

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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Note 1 Driftsinntekter

	2023
Fakturert fellesutgifter bolig	3 942 708
Fakturert fellesutgifter næring	1 083 498
Fakturert strøm El-bil lading	57 812
Fakturert port åpner garasje	8 750
Fakturert parkering/garasje	577 784
Andre driftsinntekter	63 514
Andre inntekter – fakturert for div. reparasjon	192 194
Sum driftsinntekter	**5 926 260**

Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2023	2022
Styrehonorar/Lønn	435 882	361 429
Annen godtgjørelse	685	4 392
Feriepenger	26 580	21 940
Arbeidsgiveravgift	65 827	54 674
Sum lønnskostnader	**528 974**	**442 435**

Antall årsverk: 0
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor:

	2023
Revisjonshonorar	9 785

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	37 678
Andre driftskostnader eiendom	77 723
Sum andre driftskostnader	**115 401**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	871 218
Rep. og vedlikehold bygning – utskifting vindusventiler	138 616
Rep. og vedlikehold bygning – Arbeid på tak	397 570
Rep. og vedlikehold garasje	39 251
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	176 573
Brannvarsling og skallsikring annet	3 093
Rep. og vedlikehold utearealer	30 500
Heis andre kostnader	123 240
Rep. og vedlikehold prosjekt	245 218
Egenandel forsikring	10 000
Rep. og vedlikehold ventilasjon	146 498
Sum reparasjon og vedlikehold	**2 181 777**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	9 785
Honorar for juridisk bistand	8 640
Andre konsulenthonorarer	7 071
Andre konsulenthonorarer - Energirådgiving - Hrp AS	135 765
Forretningsførsel og regnskap	169 774
Annen fremmed tjeneste	1 849
Sum eksterne tjenester	**332 884**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	13 169
Heis serviceavtale	62 725
Sum serviceavtaler	**75 894**

Signert 25-03-2024 16:19:59 UTC Oneflow ID 6938537 Side 7 / 9

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

Andre kostnader

	2023
Inventar og kontormaskiner	24 570
Kontorrekvisita	15 213
Lisens og systemkostnader	39 957
Kontingent	1 990
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	2 000
Bank- og kortgebyrer	6 751
Gebyrer ved purring	110
Annen kostnad	35 297
Øreavrunding	1
Tap på fordringer	910
MVA-kostnader fra inkassoselskap	1 778
Sum andre kostnader	**128 577**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	778 318
Sparekonto	2 056 077
Skattetrekkskonto	19 743
Saldo per 31.12.	**2 854 138**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 19 746
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 19 728

Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	3 484 646	**3 484 646**
Årsresultat	-701 658	**-701 658**
Saldo 31.12.	**2 782 988**	**2 782 988**

Signert 25-03-2024 16:19:59 UTC Oneflow ID 6938537 Side 8 / 9

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET MAJORSTUTORVET 879827582 Norge

Signert med E-signere — *25-03-2024 10:30:01 UTC*

Terje Løwer
terje.lower@online.no
+4790185460

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.164.157

Signert med E-signere — *25-03-2024 12:42:45 UTC*

Didrik Lilja
didrik.lilja@hotmail.com
+4746052737

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 129.50.140.179

Signert med E-signere — *25-03-2024 13:20:11 UTC*

Elise-Karin Øvernes
eliseka rinovernes@yahoo.no
+4748230075

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.23.199.125

Signert med E-signere — *25-03-2024 15:31:31 UTC*

Jack Andreassen
jack.andreassen2@gmail.com
+4790925644

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 109.109.93.128

Signert med E-signere — *25-03-2024 16:19:59 UTC*

Per Wilhelm Johnsen
per.wilhelm@pwje.no
+4790551338

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.212.136.193

✔ Signert 25-03-2024 16:19:59 UTC — Oneflow ID 6938537 — Side 9 / 9

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Revidert budsjett for 2024

Kontonavn	Styrets reviderte budsjett 2024
Driftsinntekter	
Felleskostnader bolig	4 100 417
Elbillading	50 000
Felleskostnader garasje	546 841
Leie tilleggsareal	14 225
Leie garasjetilgang	24 048
Felleskostnader næring	1 126 839
Infrastruktur elbillading	108 000
Sum innkrevde felleskostnader	5 970 370
Nøkler/portåpnere	5 000
Flyttegebyr	10 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	15 000
Sum driftsinntekter	5 985 370
Driftskostnader	
Lønn til ansatte	246 492
Styrehonorar	220 000
Sum styrehonorar/lønn	466 492
Arbeidsgiveravgift	65 775
Elektrisitet	375 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	10 000
Driftsmaterialer	70 000
Datautstyr og -rekvisita	20 000
Programvare/lisenser	5 000
Egenandeler forsikring	12 000
Konsulenthonorar	100 000
Juridisk bistand	10 000
Vaktmestertjenester tillegg	5 000
Annen fremmed tjeneste	20 000
Kontorrekvisita	3 000
Telefon	10 000
Kontingenter	2 000
Gaver	2 000
Styremøter	8 000
Årsmøte/sommerfest	20 000
Bank og kortgebyrer	5 000
Annen kostnad	5 000
Sum andre driftskostnader	307 000
Kommunale avgifter	1 575 000
Renhold	385 000
Sum renhold	385 000
Vedlikehold bygninger	600 000
Vedlikehold VVS	15 000
Vedlikehold elektro	260 000
Vedlikehold grøntanlegg	50 000
Vedlikehold heis	175 000
Vedlikehold brannsikring	35 000
Vedlikehold parkering/garasje	65 000
Vedlikehold ventilasjon	235 000
Vedlikehold porttelefon	10 000
Vedlikehold videoovervåking	340 000
Sum vedlikehold	1 785 000
Vaktmestertjenester	335 000
Forretningsførsel	168 000
Honorar regnskap	0
Kabel-TV/internett	640 000
Forsikring bygninger	538 000
Sum driftskostnad	6 650 267

BDO

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Majorstutorvet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Majorstutorvet.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Fanvaer Dokumen fraalbud: SXTG-GGDSK-QPYZ-I:MVJC-IOY9-HEK40

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

BDO

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Fanvaer Dokumen fraalbud: SXTG-GGDSK-QPYZ-I:MVJC-IOY9-HEK40

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


PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-07 16:08:36 UTC
bank ID

Penneo Dokument-Seglkat: SKETG-GGGSK-GZFL2-LMVSC-1QTYB-HEXAR

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 231.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

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

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Aud Nistov stiller til valg som styremedlem for 2 år
Didrik Lilja stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år
Per W. Johnsen stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 1-2 varamedlemmer

Det har på forhånd ikke kommet inn ønske om kandidatur som varamedlem. Det er behov for å finne 1-2 varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomité

Øyvind Rogne stiller til valg som valgkomité for 1 år
Christian Stenseng stiller til valg som valgkomité for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsendring

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret foreslår en presisering av innholdet i avsnittet under. Endringer markert med rød tekst.

9. Seksjonseiers disposisjons- og råderett

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

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

Forslag til vedtak:

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

Punkt 9.8 i vedtektene endres til: «Selgere av seksjoner skal ved eierskifte forsikre seg at nye eiere er gjort kjent med gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks for sameiet».

6.2 Endring av husordensregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Husordensreglene er omskrevet. De nye er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene erstattes med vedlagte husordensregler (vedlegg 1) i innkallingen.

6.3 Garasjeoppgradering

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret foreslår at det blir gjennomført en oppgradering av garasjeanlegget, slik det ble orientert om på informasjonsmøtet før årsmøtet.

Tiltak foreslås finansiert ved innbetaling av kontantbeløp fra hver enkelt seksjonseier, herunder næringsseksjonene og eierne av seksjon 1, 2, 4, 5 og 6.

Hvert enkelt eier av biloppstillingsplasser i seksjon 1, 2, 4, 5 og 6 betaler ca kr. 18.000 pr. plass.

Kostnader for fellesarealet (kjørebaner og boder) vil bli fordelt etter sameiebrøken for den enkelte seksjon. Beløpet som den enkelte må betale vil variere med størrelsen på seksjonen.

For en leilighet på 66 kvm vil eierbrøken være 66/20060. Beløpet som denne seksjonseieren må betale vil utgjøre ca. 14.000 kroner.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppgraderingen innenfor en budsjettpris på ca. 6 500 000 kroner.

Tiltak finansieres ved innbetaling av kontantbeløp fra hver enkelt seksjonseier med lik fordeling, herunder næringsseksjonene og eierne av seksjon 1, 2, 4, 5 og 6.

Kostnader for fellesarealet (kjørebaner og boder) vil bli fordelt etter sameiebrøken for den enkelte seksjon, innbetaling gjennomføres som et kontantbeløp.

6.4 Innskudd til vedlikeholdsfond

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Bygget er nå over 30 år gammelt og vi oppdager kostbare vedlikeholdsbehov som krever at vi har midler tilgjengelig for å få gjennomført nødvendige reparasjoner og utbedringer.

Det mest kritiske er utskifting av membran på balkongene i 6. etasje, samt utskifting av enkelte takvinduer.

Styret ber om at det opprettes en avsetning på 1 500 000 kroner til dette.

Beløpet foreslås finansiert ved innbetaling av kontantbeløp fra hver enkelt seksjonseier, som fordeles etter sameierbrøken for den enkelte seksjon.

Forslag til vedtak:

Det opprettes et vedlikeholdsfond med en avsetning på kr. 1 500 000, som innbetales gjennom et kontantbeløp fra hver enkelt seksjon fordelt etter sameiebrøken.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Vedlegg 1: HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MAJORSTUTORVET

Husordensregler for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert 06/3 2024

1. Husordensreglenes formål

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

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

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

2. Overholdelse av husordensreglene

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

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

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

4. Sikring mot brann og vannskade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Flytting, oppussing og skader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.15 Varmepumpe er ikke tillatt.

6. Balkonger og terrasser

6.1 Det ikke tillatt å:

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

7. Bruk av fellesarealer

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

7.2 Fugler skal ikke mates.

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

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

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

8. Avfall

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

8.2 Søl utenfor avfallsbeholderne må ryddes opp.

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

9. Låsing av dører, navneskilt, mv.

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

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

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

10 Informasjon om overvåkning

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

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Majorstutorvet

Orgnr: 879 827 582

Disponible midler

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

Resultatregnskap 2024

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

Balanse 2024

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

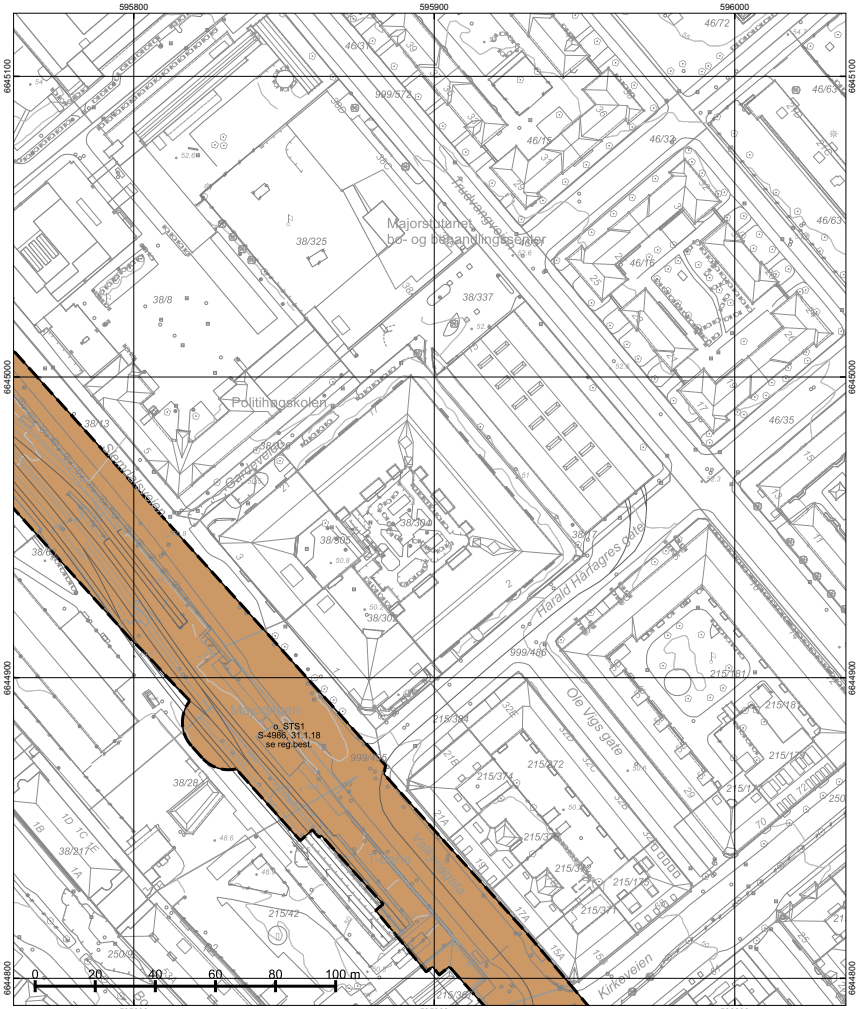
Forskuddsbetalt forsikring	668 484
Andre forskuddsbetalte kostnader	7 318
Sum forskuddsbetalte kostnader	**675 802**

NOTE 10 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

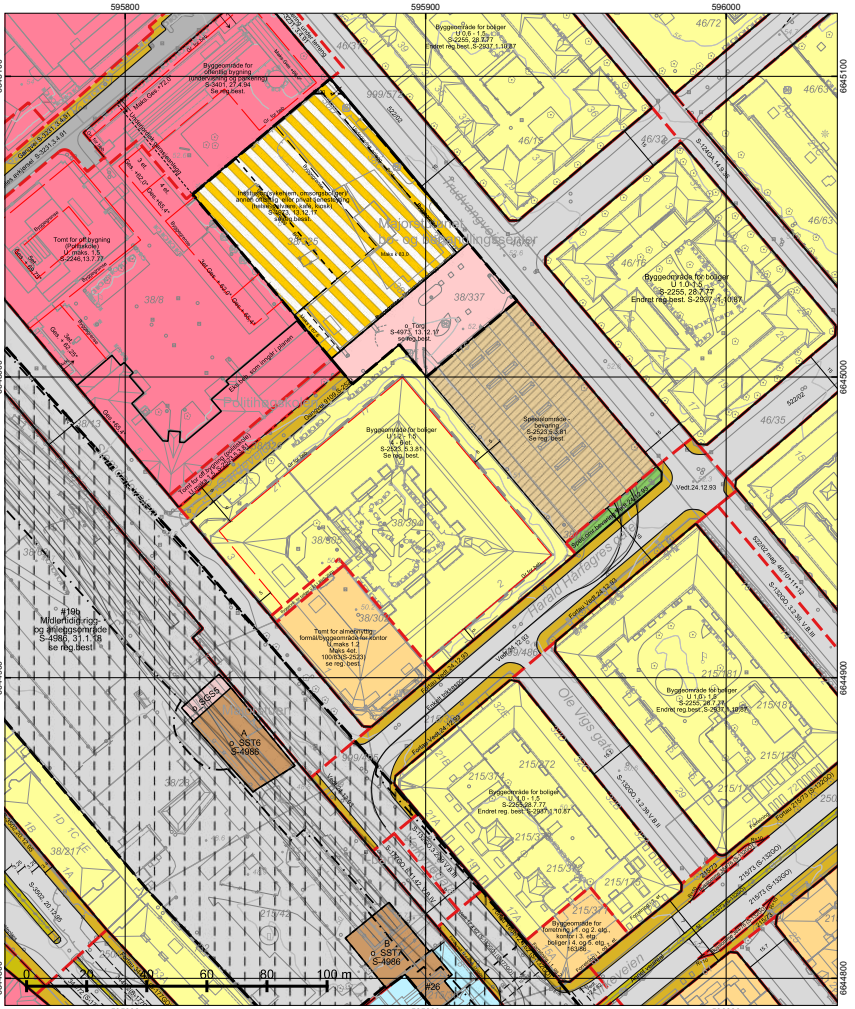
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232120/ 86508168
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: HARALD HÅRFAGRES GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/304

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232120/ 86508168
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: HARALD HÅRFAGRES GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/304

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

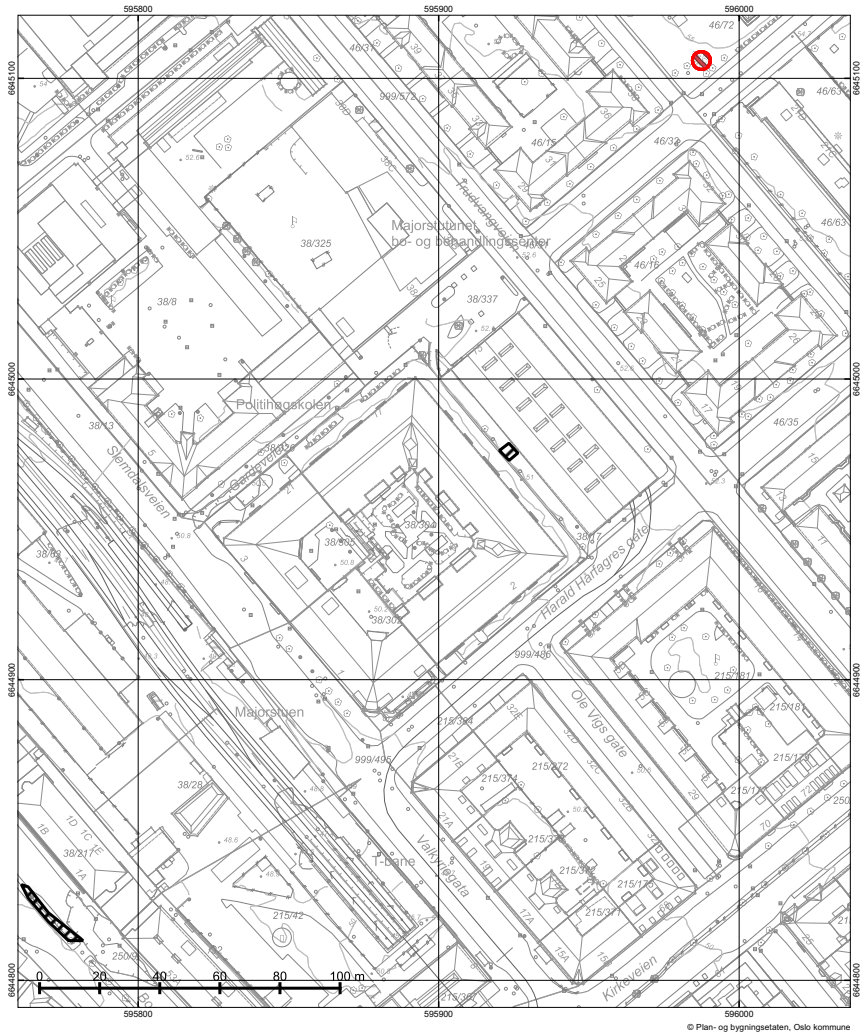
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

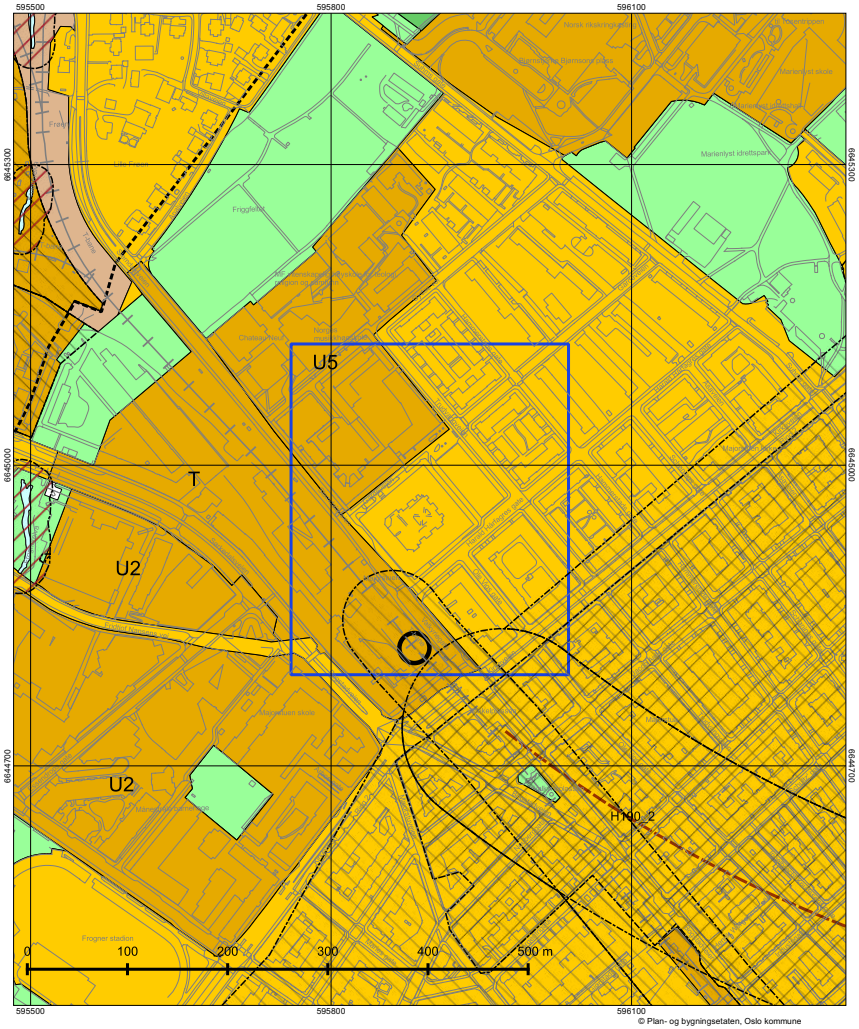
Dato: 21.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232120/ 86508168
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: HARALD HÅRFAGRES GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/304

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



Oslo

Dato: 21.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232120/86508168
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Byggingskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Harald Hårfagresgt. 16	Journalnr.
Arbeidets og bygningens art	1 stk. vare-personheis (Hydr.)	Innlevert [illegible] 111/90
Byggherre	ANS Majorstutorget	
Anmelder	Thyssen Elevator A/S	

Last: 12 personer/1000 kg. Hast.: 0,37 m/s

Heisen skal gå i en støpt sjakt
fra U. til 1. etasje med 2 stopp. 1-fløyede svingdører settes inn i sjakten ved hver etasje som betjenes av heisen.
Branntrygt maskinrom ved siden av sjakt i U.etasje med adkomst gjennom dør
Heisstol av møbelplater med 1 inngang som er utstyrt med fotoceller uten dør.

Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

Heiskontrollen
Oslo, 18. juni 1990.

O.E.Hansen
o.ing.

MOTTATT
19. JUN. 1990
Oslo Bygningskontroll

ABS/BL. 27.06.90

Tilbakesendes heiskontrollen.

De bygningsmessige arbeider er anmeldt og godkjent.

Ann-Brit Sivertsen
fung. overarkitekt

Bl. 814 Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Byggingskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Garderveien 17	Journalnr.
Arbeidets og bygningens art	1 stk. vare/personheis (hydr.)	Innlevert 16/90
Byggherre	ANS Majorstutorget	
Anmelder	Thyssen Elevator A/S	

Last: 12 personer/900 kg Hast.: 0,72 m/s

Heisen skal gå i en sjakt av stål og glass
fra K. til 6. etasje med 7 stopp. Automatiske skyvedører settes inn i sjakten ved hver etasje som betjenes av heisen.
Branntrygt maskinrom ved siden av sjakt i K. etasje med adkomst gjennom dør.
Heisstol av stålplater med 1 inngang som er utstyrt med automatisk skyvedør.

Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

Heiskontrollen
Oslo, 11. juni 1990

O.E.Hansen
o.ing.

MOTTATT
14. JUN. 1990
Oslo Bygningskontroll

ABS/BL. 27.06.90

Tilbakesendes heiskontrollen.

De bygningsmessige arbeider er anmeldt og godkjent.

Ann-Brit Sivertsen
fung. overarkitekt

Bl. 814 Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Arbeidssted (Kvit. nr.) (Adresse)	038/0304 Trudvangveien 38
Journ.nr.	86/2988-V
Arbeidets og bygningens art	Bolig og næringsbygg
Innlevert	16.06.86
Byggherre	
Arkitekter	Borring/Rognerud A/S.Fabygg A/S.Trikkestallen A/S.Wergelandsv. 25.0167 OSLO Ark. Finn Hannestad.Lensmannslia 30.1370 ASKER

Saksbehandler:
T.Kristiansen/TK
219/91

00219 08.11.91

- 6 NOV. 1991

SENDES OSLO BYGNINGSKONTROLL.

Brannvesenet kan anbefale ferdigattest.

Oslo Brannvesen 20 januar 1992
Brannforebyggende avdeling
Seksjon byggesaker

Egil Berge
Overbrannmester

Terje Kristiansen
underbrannmester

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. MOTTATT
21. JAN 92
AVD. SAKSB. NOTATT
MAPPE NR. MEF

Gnr. 038 Bnr. 0304

Harald Hårfagres gate 2,4
Gardveien 17,19

Mappe nr. 86/102988

Bolig og næringsbygg

Bygn. enh. nr. 81047669

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0199/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Harald Hårfagres gate 2 0363 OSLO

Betegnelse: Gnr 38, bnr 304, snr 130 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no